

TITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 6.1. Aplicación.

1. Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos en que se divide el suelo urbano.
2. El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes salvo en los supuestos de cambio o transformación de la actividad.

Art. 6.2. División del territorio.

El suelo urbano se divide en las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza RH:	Edificación Histórica
Ordenanza RC:	Edificación Residencial Cerrada
Ordenanza RA:	Edificación Residencial Abierta
Ordenanza RU:	Edificación Residencial Unifamiliar
Ordenanza I:	Áreas Industriales
Ordenanza E y D:	Equipamientos Públicos y Privados
Ordenanza T:	Terciario Comercial

Capítulo 1. Ordenanza RH: Edificación Histórica

Artículo 6.1.1 Ámbito

Corresponde al ámbito del Plan Especial de Protección y Piloto de Rehabilitación del Casco Histórico y su posterior complemento (PPR1 y PPR2).

Artículo 6.1.2 Condiciones

Se aplicará la normativa correspondiente a los Planes especiales PPR1 y PPR2, con sus modificaciones.

Capítulo 2. Ordenanza RC:Edificación Residencial Cerrada

Artículo 6.2.1 Delimitación.

Pertencen a esta ordenanza extensas áreas de la ciudad destinadas a vivienda colectiva y en tipología de manzana cerrada. El ámbito de aplicación es el que aparece definido en los planos de “Calificación Pormenorizada” escala 1:2000 con la clave RC (no se aplica a edificios catalogados incluidos en el ámbito)

Artículo 6.2.2 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

El uso característico es el residencial

2. Usos Compatibles

- a) Industrial: En planta baja e inferiores a la baja.
- b) Oficinas: En cualquier situación.
- c) Comercial: En plantas semisótano y baja, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Cabrá su autorización en planta primera cuando forme parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.
- d) Hotelero: En situación de planta semisótano, baja y primera, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.
- e) Hostelería: En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.
- f) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera sólo cuando estén ligadas a un local de planta baja.
- g) Dotacional Público: En cualquier situación.
- h) Dotacional Privado: en edificio de uso exclusivo, en planta baja y primera y en local con acceso independiente desde el exterior.
- i) Garaje-aparcamiento: En plantas bajo rasante, planta baja o edificio de uso exclusivo. Se permite el uso de aparcamiento o garaje bajo rasante en RC L, parcela libre de edificación.

- j) En las plantas bajas abiertas se permiten, mediante su correspondiente cerramiento y habilitación, los usos dotacionales, o los de servicios destinados a las respectivas comunidades de propietarios.

3. Usos prohibidos.

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

Artículo 6.2.3 Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

- a) No se establece condición de parcela mínima.
- b) A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: 300 metros cuadrados.
 - Frente mínimo: 12 metros.
 - Forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de, diámetro igual o superior al frente mínimo.
- c) Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 metros que no fuera susceptible de edificación conjunta con otro edificio colindante.

2. Posición de la edificación

- a) La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja, salvo que ésta se marque mediante soportal o arquería, que sólo podrá realizarse en actuaciones que afecten a todo un frente de calle, o en actuaciones intercalares cuando ya preexista soportal. En plantas de piso, podrán existir retranqueos o patios abiertos a fachada. Esta tolerancia no tendrá efecto en las áreas incluidas en los entornos de los monumentos.
- b) La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de calificación pormenorizada.
- c) La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior. En consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuente con acceso directo a la calle de la que constituye el fondo. La alineación interior será obligatoria, salvo que, a juicio de los servicios técnicos municipales, el cumplimiento de esta obligación resulte manifiestamente imposible o redunde en perjuicio de terceros, y la solución propuesta permita mejores condiciones de uso y habitabilidad del edifi-

cio y redunde en la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de las colindantes.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se definen mediante la altura (h) y el fondo edificable (f) reflejados necesariamente en los planos de “calificación pormenorizada” precedidos por la clave de la ordenanza (RC) y de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) RC h/f: ocupación y edificabilidad definidas por la resultante de la envolvente delimitada por altura (h) y fondo máximo edificable (f).
- b) RC h/ : ocupación y edificabilidad definidas por la resultante de la envolvente delimitada por la altura (h) y el fondo máximo delimitado por la alineación interior grafiada en los planos. Cuando ésta última no estuviera reflejada, se considerará que no existe alineación interior pudiéndose ocupar toda la parcela, si bien habrán de respetarse las condiciones de luces e higiénicas mediante la ubicación de patios de parcela que sean precisos.
- c) RC - : ocupación y edificabilidad definidas por ámbito de gestión.
- d) RC B: ocupación y aprovechamiento exclusivo en planta baja. En aquellos casos en los cuales en la planta baja de la edificación principal se localicen usos residenciales, el retranqueo mínimo de la edificación en patio de manzana respecto a la alineación interior o fachada existente será de 5 m, y su altura máxima no superará los 360 cm en sus bordes o linderos ni los 410 cm en ningún caso.
- e) RC L: parcela libre de edificaciones. Se permite el uso de aparcamiento o garaje bajo rasante
- f) Se permitirá, además, la ocupación del solar edificable en la totalidad de la planta baja en aquellos casos previstos en los epígrafes a y b siempre y cuando no resulten incursos en el epígrafe e)

4. Altura

- a) Serán las señaladas en el Plano de “Calificación Pormenorizada”.
- b) En el supuesto de que como consecuencia de la aplicación de las normas reguladoras del cómputo de alturas contenidas en el Artículo 4.1.35 y el Artículo 4.1.36, la nueva construcción hubiera de dejar al descubierto paredes medianeras del edificio o edificios colindantes, en alturas iguales o superiores a dos plantas, se podrá admitir para el edificio y tras la aprobación de un Estudio de Detalle, el aumento de las alturas del párrafo a) de este artículo, hasta la de sus colindantes, siempre que no se rebase por el mismo concepto, la edificabilidad máxima establecida con arreglo a lo previsto en el Artículo 6.2.3.

- c) Si la nueva construcción fuera colindante con edificios catalogados deberá ajustar a ellos sus líneas de cornisa. En caso de que ambas edificaciones reunieran dicha condición, se estará a lo dispuesto para tales edificios en cuanto a reglas de altura.

Artículo 6.2.4 Otras condiciones

La dotación obligatoria de garaje-aparcamiento será de una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación destinada a otros usos. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación, o riesgo para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los Servicios Municipales. No se exigirá, para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

Capítulo 3. Ordenanza RA: Edificación Residencial Abierta

Artículo 6.3.1 Delimitación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza RA es el señalado en los planos de “Calificación Pormenorizada” escala 1:2.000 con la clave RA.

Artículo 6.3.2 Grados

Esta Ordenanza comprende los siguientes Grados:

- a) RA 0: Agrupa la edificación residencial existente en el momento de la aprobación del Plan General cuya ordenación se mantiene.
- b) RA 3: Edificación en bloques con una altura máxima de 3 plantas
- c) RA 4: Edificación en bloques con una altura máxima de 4 plantas
- d) RA 5: Edificación en bloques con una altura máxima de 5 plantas
- e) RA 6: Edificación en bloques con una altura máxima de 6 plantas
- f) RA 7: Edificación en bloques con una altura máxima de 7 plantas
- g) RA 8: Edificación en bloques con una altura máxima de 8 plantas
- h) RA – : Ordenación remitida a la ficha del ámbito correspondiente
- i) RA B: Edificación en planta baja.

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.3.3 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

Residencial

2. Usos Compatibles

- a) Industrial: En planta baja e inferiores a la baja.
- b) Oficinas: En cualquier situación.
- c) Comercial: En planta semisótano y baja, o en régimen de edificio de uso exclusivo. Cabrá su autorización en planta primera cuando forme parte de un local de planta baja. Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.
- d) Hotelero: Sólo como edificio exclusivo.
- e) Hostelería: En planta semisótano y baja. En primera planta, cuando forme parte de un local de planta baja Podrán instalarse en planta sótano en las condiciones previstas en el Artículo 4.1.44.
- f) Salas de reunión y espectáculos: En planta semisótano y baja, o en edificio exclusivo. En planta primera sólo cuando estén ligadas a un local de planta baja.
- g) Dotacional Público: En cualquier situación.
- h) Dotacional Privado: en edificio de uso exclusivo, en planta baja y primera y en local con acceso independiente desde el exterior.
- i) Garaje-aparcamiento: En plantas bajo rasante, planta baja o edificio de uso exclusivo.
- j) En las plantas bajas abiertas se permiten, mediante su correspondiente cerramiento y habilitación, los usos dotacionales, o los de servicios destinados a las respectivas comunidades de propietarios.

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

4. Espacios libres privados: Con las siglas "RA L" se designan ,a efectos de su identificación, los restos de parcela destinados a espacio libre que carecen de edificabilidad.

Artículo 6.3.4 Condiciones de Edificación

1. Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- a) Superficie igual o superior a 500 metros cuadrados.
- b) Frente igual o superior a 15 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

2. Posición de la edificación.

- a) La edificación deberá separarse de todos los linderos un retranqueo mínimo de la mayor de las dos dimensiones, $H/2$ y 5 metros, siendo H la altura de cornisa. El retranqueo se medirá desde el punto más saliente de la edificación en la fachada que corresponda.
- b) Cuando la edificación cuente con cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar el valor de retranqueo que le corresponde, según su altura.
- c) Podrá situarse la línea de fachada sobre alineación exterior, cuando se trate de actuaciones desarrolladas mediante Estudio de Detalle.
- d) La edificación podrá adosarse a un lindero cuando:
 - La edificación colindante sea ya medianera o permita el adosamiento con arreglo al planeamiento.
 - Se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas.
 - Exista acuerdo entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad. En este caso, será preceptivo la construcción simultánea de las parcelas, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación o proyecto aprobado.

3. Separación entre edificios.

- a) Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados entre sí, deberán guardar una separación igual o superior a la altura de cornisa del mayor, con mínimo de 6 metros. Si la edificación enfrentada tiene cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la separación mínima que le corresponda.
- b) El valor de la separación podrá reducirse a $H/3$ y mínimo de 3 metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean ciegas, o cuando disponiendo de huecos, éstos correspondan a habitaciones no vivideras.

- c) Cuando no exista solape entre las construcciones, o cuando de existir, su longitud no rebase el 25 % de la dimensión de la longitud del bloque, el valor de la separación podrá reducirse a $H/2$, con mínimo de 3 metros.
- d) En el supuesto de colindancia con áreas de vivienda unifamiliar la distancia mínima entre edificaciones será igual a la altura del edificio más alto.

4. Ocupación y edificabilidad

Se definen por el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta asignado a cada uno de los grados.

Artículo 6.3.5 Otras condiciones

La dotación obligatoria de garaje-aparcamiento será de una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación destinada a otros usos. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación, o riesgo para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los Servicios Municipales. No se exigirá, para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

Sección 2. Grado RA 0

Artículo 6.3.6 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación

Se mantendrá el porcentaje numérico de la edificación existente.

2. Edificabilidad

Se aplicará la de la edificación existente, entendida como superficie construida (m^2/m^2) y no como volumetría (en m^3/m).

3. Altura máxima

No podrá superarse la de la edificación existente.

4. Usos

Se mantendrán los usos existentes, permitiéndose, en cualquier caso la transformación a uso residencial.

Sección 3. Grado RA 3

Artículo 6.3.7 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
2. 50%
3. Edificabilidad
4. 0,8 m²/m²
5. Altura máxima
6. 3 plantas

Sección 4. Grado RA 4

Artículo 6.3.8 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
50%
2. Edificabilidad
1,0 m²/m²
3. Altura máxima
4 plantas

Sección 5. Grado RA 5

Artículo 6.3.9 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
50%
2. Edificabilidad
1,2 m²/m²
3. Altura máxima
5 plantas

Sección 6. Grado RA 6

Artículo 6.3.10 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
50%
2. Edificabilidad
1,4 m²/m²
3. Altura máxima
6 plantas

Sección 7. Grado RA 7

Artículo 6.3.11 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
60%
2. Edificabilidad
1,6 m²/m²
3. Altura máxima
7 plantas

Sección 8. Grado RA 8

Artículo 6.3.12 Condiciones de la Edificación

1. Ocupación
60%
2. Edificabilidad
1,8 m²/m²
3. Altura máxima
8 plantas

Sección 9. Grado RA -

Artículo 6.3.13 Condiciones de la edificación

La ocupación, altura y edificabilidad vienen definidos en la ficha correspondiente al ámbito de gestión de que se trate.

Sección 10. Grado RA B

Artículo 6.3.14 Condiciones de la edificación

Se permite la ocupación y aprovechamiento exclusivo en planta baja.

Capítulo 4. Ordenanza RU: Edificación Residencial Unifamiliar

Artículo 6.4.1 Delimitación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza RU es el que aparece en los planos de “calificación Pormenorizada” escala 1:2.000 con la clave RU acompañada del dígito que define el grado.

Artículo 6.4.2 Grados.

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

- a) Grado RU 0: Mantenimiento de la ordenación actual
- b) Grado RU 1: Edificación adosada o pareada en parcela existente
- c) Grado RU 2: Edificación aislada o pareada en parcela existente
- d) Grado RU 3: Edificación de cualquier tipología en parcela existente
- e) Grado RU 4: Edificación adosada o pareada en parcela de 150 m²
- f) Grado RU 5: Edificación aislada en parcela de 500 m²
- g) Grado RU 6: Edificación aislada en parcela de 1.000 m²
- h) Grado RU 7: Edificación aislada en parcela de 2.000 m²
- i) Grado RU 8: Edificación aislada o pareada en parcela de 350 m²

- j) Grado RU 9: Vivienda unifamiliar rural en parcela existente
- k) Grado RU -: Ordenación remitida a la ficha del ámbito correspondiente

Sección 11. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.4.3 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

El uso característico de esta ordenanza es el residencial.

2. Usos Compatibles

- a) Industria: En planta baja como taller doméstico.
- b) Comercio: En planta baja.
- c) Dotacional: En situación de edificio de uso exclusivo.
- d) Oficinas: En situación de edificio de uso exclusivo.
- e) Hotelero: En situación de edificio de uso exclusivo.
- f) Hostelero: En cualquier situación.

3. Usos Prohibidos

Los no indicados y las situaciones no contempladas en los epígrafes anteriores.

Artículo 6.4.4 Condiciones de la Edificación

1. Altura de cornisa

- a) La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas, más bajo cubierta, ni una altura de cornisa de 8,5 metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de cualquiera de las fachadas del edificio, salvo en el grado RU 4, en el que la altura de cornisa no superará 9,5 metros.
- b) Sobre la segunda planta se consienten cuerpos singulares de edificación que sean congruentes con la concepción y composición global del edificio proyectado, así como la tipología y situación correspondiente. Estos cuerpos tendrán una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la planta inferior y una superficie construida no superior al 30 % de dicha planta.

2. Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,8 metros.

3. Tratamiento de las medianeras

En todo los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a $H:2$ del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco, salvo determinaciones particulares de cada grado.
- c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) En el caso de nuevas edificaciones la diferencia de altura total en las medianeras no podrá exceder de 3,5 metros.

4. Edificabilidad: La edificabilidad señalada se aplicará en todo caso sobre parcela neta.

5. Posición de la edificación principal

Los retranqueos a linderos se medirán desde el punto mas saliente de la edificación en la fachada que corresponda.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Existir edificación colindante medianera. En este caso, la nueva edificación deberá cubrir al menos un 90% de la superficie de la medianera existente.
- b) Proyectos y Edificación simultáneos de dos viviendas adosadas, siempre que exista un acuerdo por escrito entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad.

6. Edificaciones auxiliares.

La construcción de edificaciones auxiliares podrá llevarse a cabo en las siguientes condiciones:

- i) Estar destinada a garaje.
- ii) Tener una altura de una planta, y una altura de coronación no superior a 3,6 metros.
- iii) La dimensión de su línea de fachada no podrá ser mayor de 4,5 metros, ni de la mitad de la longitud del frente de parcela.

- iv) La superficie no será superior a los treinta (30) metros cuadrados ni a la cuarta parte de la superficie edificable a que la parcela tuviera derecho.
- v) Sólo podrá adosarse al lindero lateral de parcela cuando ya exista edificación medianera, o bien cuando se trate de actuaciones conjuntas en parcelas colindantes y con solución de proyecto unitario.
- vi) La construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, podrá autorizarse únicamente en parcelas de superficie igual o inferior a 250 metros cuadrados

7. Sólo se admitirá la construcción de una vivienda por parcela.

8. Las condiciones que se establecen en cada grado sobre posición de la edificación serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con la tipología establecida.

Artículo 6.4.5 Condiciones para la edificación conjunta de parcelas

1. Para cada uno de los grados que se indican a continuación se autorizan promociones unitarias, comprendiendo como máximo el número de parcelas que se indica:

- a) Grado RU 1: Cuatro (4) parcelas.
- b) Grado RU 2: Dos (2) parcelas.
- c) Grado RU 3: Tres (3) parcelas.
- d) Grados RU 4, 5, 6 ,7 y 8: Sin limitación.

2. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 70 metros.

3. Cuando la edificación conjunta sea superior a 20 viviendas, se deberá disponer de un espacio libre común de una superficie no inferior a la quinta parte de la superficie de actuación, y en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

4. La superficie total de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10 %, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de la parcela.

5. Cuando sea necesario la creación de nuevo viario no determinado en el Plan General, la sección mínima del mismo será de 7,5 metros cuando la actuación sea igual o inferior a 10 viviendas. Hasta 35 viviendas la sección será de 9 metros, y cuando sea superior a 35 viviendas la sección mínima deberá ser de 12 metros.

6. En actuaciones que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del viario y del espacio libre interior, se organizarán de tal manera que permitan la maniobra de un vehículo de extinción de incendios en su interior.

Artículo 6.4.6 Condiciones estéticas.

- 1) El diseño y tratamiento de fachadas, así como de los cuerpos volados es libre en el ámbito de la ordenanza.
- 2) Cierres de parcela.
 - a) Los cierres frente a viales de situarán sobre las alineaciones oficiales.
 - b) Los materiales y alturas a emplear deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - i) Se admite cierre ciego de fábrica continuo de 1,30 m de altura máxima sobre la rasante.
 - ii) Asimismo se admiten, de forma independiente o sobre el cierre ciego, verjas metálicas (elementos calados que permitan la visualidad), y cierres vegetales con los refuerzos de tela metálica necesarios para la protección de las parcelas, sin que la altura total del cerramiento pueda superar los 2,30 m.
 - iii) Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.
 - iv) La rasante se refiere al nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo. En el caso en que exista un desnivel del terreno superior a 1,50 m, el cierre a construir en el terreno que se encuentra en el nivel más alto no podrá tener una altura total máxima de 1,00 m y sólo podrán realizarse mediante verjas metálicas y cierres vegetales con los refuerzos de tela metálica necesarios. podrá tener una altura total máxima de 1,00 m y sólo p vegetales con los refuerzos de tela metálica necesarios.

Artículo 6.4.7 Otras condiciones

1. Dotación de aparcamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. Movimientos de tierra, desmontes y relleno.

- a) Serán permitidas las alteraciones del relieve y de las rasantes de la parcela necesarias para la adecuada implantación del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones particulares:

- i) No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo pacto expreso de colindantes.
 - ii) En el caso de que fuere necesario realizar movimientos de tierra a distancias inferiores a 3 metros de los linderos de la parcela, los taludes correspondientes tendrán una pendiente inferior al cincuenta (50) por ciento (%), garantizándose en todo caso, la estabilidad del talud.
 - iii) En el resto de la parcela se admiten movimientos de tierras mediante taludes o muros de contención siempre que no tengan una altura superior a 2 metros.
 - iv) Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos no sea inferior a 4 metros.
- b) Cualquier otra modificación del relieve de la parcela que no cumpla las condiciones anteriores, necesitará una autorización expresa de los servicios técnicos municipales. Dicha autorización podrá condicionarse a la redacción de un Estudio de Detalle para determinar las rasantes de la parcela. En su tramitación deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes.
- c) Las anteriores condiciones serán asimismo de obligado cumplimiento para cualquier volumen que se construya bajo rasante.
3. El acceso a parcelas residuales, en número máximo de 3, que pudieran quedar en situación interior, deberá tener una sección mínima de 4,5 m.

4. Condiciones de sustitución

En los casos de parcelaciones ya realizadas con edificación existente y consolidada, se podrá admitir la sustitución de dicha edificación por otra de superficie edificada igual a la anteriormente existente. En el supuesto de que la aplicación del coeficiente de aprovechamiento propio de la Ordenanza permitiera un mayor aprovechamiento, podrá aplicarse este último.

Sección 12. Grado RU 0

Artículo 6.4.8 Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

Se aplicará la de la edificación existente, entendida como superficie construida (m^2/m^2) y no como volumetría (en m^3/m^2). Si la superficie construida no alcanza $120 m^2$, se permitirá la ampliación de la edificación hasta alcanzar dicha superficie.

2. Ocupación

No se establece. En el caso de ampliación hasta la superficie prevista en el epígrafe anterior se admitirá la ocupación necesaria para dicha finalidad.

3. Altura

No se establece. En el caso de ampliación hasta la superficie prevista en el epígrafe 1, la altura máxima será de 2 plantas.

4. Usos

Se mantendrán los usos existentes, permitiéndose en cualquier caso la transformación a uso residencial

5. En aquéllos casos en los que la aplicación de esta ordenanza resultara discriminatoria entre parcelas pertenecientes a una misma zona, se aplicarán los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura correspondientes a la media aritmética de las edificaciones existentes en el mismo frente de calle y, en su caso, de la manzana a que pertenezcan.

Sección 13. Grado RU 1

Artículo 6.4.9 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada, adosada o pareada

2. Condiciones de Parcela

a) No se exige parcela mínima.

b) Las parcelas no podrán ser objeto de nueva parcelación salvo que se encuentren incluidas dentro de polígonos o unidades de ejecución y en las condiciones establecidas en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

La separación entre la nueva edificación y la edificación existente en la finca colindante no podrá ser inferior a 3m. Si la finca colindante en el lindero de referencia no estuviera edificada o si el espacio respecto al cual se realiza la medición fuere espacio libre de parcela, la separación al lindero será igual o superior a 2m.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior:

La línea de fachada de la edificación coincidirá con la de las edificaciones colindantes o la del 70 % de los frentes de parcela.

4. Ocupación y edificabilidad.

- a) La superficie máxima edificable se establece en el doble de la superficie incluida en el área de movimiento
- b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 14. Grado RU 2

Artículo 6.4.10 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada o pareada

2. Condiciones de Parcela

- a) No se exige parcela mínima.
- b) Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 500 m² y cumplan las condiciones exigidas a las parcelas del Grado RU 5.

3. Posición de la edificación

- a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

- b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior
4m.

4. Ocupación y edificabilidad.

- a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/ m²
- b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 15. Grado RU 3

Artículo 6.4.11 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Se admite cualquier tipo de vivienda unifamiliar.

2. Condiciones de Parcela

a) No se exige parcela mínima.

b) Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 500 m² y cumplan las condiciones exigidas a las parcelas del Grado RU 5.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

La separación entre la nueva edificación y la edificación existente en la finca colindante no podrá ser inferior a 3m. Si la finca colindante en el lindero de referencia no estuviera edificada o si el espacio respecto al cual se realiza la medición fuere espacio libre de parcela, la separación al lindero será igual o superior a 2m.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La línea de fachada de la edificación coincidirá con la de las edificaciones colindantes o la del 70 % de los frentes de parcela.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La superficie máxima edificable se establece en el doble de la superficie incluida en el área de movimiento

b) La ocupación máxima bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento.

Sección 16. Grado RU 4

Artículo 6.4.12 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda pareada o adosada

2. Condiciones de Parcela

Se establece como parcela mínima capaz de albergar una unidad de vivienda aquella que tenga una superficie superior a 150 metros cuadrados, un frente igual o superior a siete metros, y una forma que permita inscribir una circunferencia de 7 metros.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

- i) El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.
- ii) Para las ordenaciones con edificación en hilera, en las parcelas de esquina se podrá situar la línea de edificación sobre el lindero lateral.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La edificación deberá retranquearse cuatro (4) metros de la alineación oficial determinada en los Planos de Calificación Pormenorizada.

4. Ocupación y edificabilidad

a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/ m²

b) La ocupación máxima bajo rasante no podrá ser superior al sesenta (60) por ciento de la parcela, debiendo estar incluido el volumen correspondiente a esta ocupación, dentro del área de movimiento.

5. Altura

La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 17. Grado RU 5

Artículo 6.4.13 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

- a) La parcela mínima se establece en 500 m².
- b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.

- c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.
- d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 10 m.
- e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 12 m, salvo que se trate de parcelas incluidas en los supuestos a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos:

- i) La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.
- ii) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al posterior, en los siguientes casos:
 - Cuando la edificación colindante sea medianera, y la nueva edificación se adose como mínimo en un 75 % de la medianera existente.
 - En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios, para lo cual deberá inscribirse el mismo en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea.
 - En ningún caso las quiebras de cubierta que produzcan las edificaciones serán superiores a 1 metro, en cualquier punto de la medianera común.

b) Posición respecto a alineación exterior

La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 4 m.

4. Ocupación y edificabilidad

- a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 40%.
- b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.
- c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas.

Se podrán realizar actuaciones conjuntas de varias parcelas, previa la redacción de un estudio de detalle y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) No podrán formarse edificaciones agrupadas de más de cuatro viviendas.
- b) Cuando la promoción conjunta sea superior a diez viviendas, se deberá disponer de un espacio libre común, no destinado a viario, de una superficie superior al 10% de la actuación, y en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a doce metros.

Sección 18. Grado RU 6

Artículo 6.4.14 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

- a) La parcela mínima se establece en 1.000 m².
- b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.
- c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.
- d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 15 m.
- e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 m, salvo que se trate de parcelas a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos

La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

b) Posición respecto a alineación exterior

La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 6 m.

c) Posición de las edificaciones auxiliares respecto a la alineación exterior:

No se admite la construcción de cuerpos de edificación destinados a usos distintos del de vivienda

4. Ocupación y edificabilidad.

a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 30%.

b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.

c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Sección 19. Grado RU 7

Artículo 6.4.15 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada

2. Condiciones de Parcela

a) La parcela mínima se establece en 2.000 m^2 .

b) Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su situación.

c) Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a uso dotacionales e infraestructurales.

d) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a fincas cuyo frente sea inferior a 20 m.

e) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 30 m, salvo que se trate de parcelas a que se refieren los anteriores apartados b y c.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos:

La separación de la edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de 3 m. Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

b) Posición respecto a alineación exterior

La separación entre el cuerpo más saliente del plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 8 m.

c) Posición de las edificaciones auxiliares respecto a la alineación exterior:

No se admite la construcción de cuerpos de edificación destinados a usos distintos del de vivienda

4. Ocupación y edificabilidad.

a) No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al 20%.

b) Las construcciones realizadas bajo rasante deberán estar comprendidas, en cualquier caso, dentro del área de movimiento.

c) El coeficiente de edificabilidad neta sobre rasante será de 0,2 m²/m²

Sección 20. Grado RU 8

Artículo 6.4.16 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada, pareada y, excepcionalmente, adosada.

2. Condiciones de Parcela

a) La parcela mínima se establece en 350 m²

b) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a parcelas cuyo lindero frontal sea inferior a 9 m.

3. Posición de la edificación

a) Separación a linderos y edificaciones colindantes

i) El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

ii) Para las ordenaciones con edificación en hilera, en las parcelas de esquina se podrá situar la línea de edificación sobre el lindero lateral.

b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La edificación deberá retranquearse cuatro (4) metros de la alineación oficial determinada en los Planos de Calificación Pormenorizada.

4. Ocupación y edificabilidad

- a) La edificabilidad máxima será de 0,55 m²/ m²
- b) La ocupación máxima, tanto sobre como bajo rasante, no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento de la parcela, debiendo estar incluido el volumen correspondiente a esta ocupación en el área de movimiento.

5. Altura

La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 21. Grado RU 9

Artículo 6.4.17 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Vivienda aislada del tipo de las existentes en los núcleos rurales, que excepcionalmente podrá disponer de una pared medianera con otra vivienda.

2. Condiciones de Parcela

- a) La parcela mínima se establece en 350 m² para las parcelas ya existentes en el núcleo de población.
- b) No podrán efectuarse parcelaciones que den lugar a parcelas cuya superficie mínima sea inferior a 750 m² y cuyo lindero frontal sea inferior a 15 m.

3. Posición de la edificación

- a) Separación a linderos y edificaciones colindantes:

El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 metros.

- b) Posición de la edificación principal respecto a alineación exterior

La edificación deberá retranquearse de las calles y caminos al menos una distancia de 3 metros.

4. Ocupación y edificabilidad

- a) La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/ m²
- b) La ocupación máxima, tanto sobre como bajo rasante, no podrá ser superior al treinta (30) por ciento de la parcela.

5. Altura

La altura máxima será de dos plantas y ático, la planta ático no podrá tener una superficie construida superior al 50 % de la superficie construida de la planta inferior.

Sección 22. Grado RU -

Artículo 6.4.18 Condiciones de la Edificación

Las condiciones de la edificación vienen definidas en la ficha correspondiente al ámbito de que se trate o se concretarán a través del instrumento de desarrollo señalado en el presente Plan.

Capítulo 5. Ordenanza I: Áreas Industriales

Sección 1. Condiciones comunes a todos los Grados

Artículo 6.5.1 Delimitación y Ámbito.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza I es el señalado en los planos de “Calificación Pormenorizada” con la clave I, seguida del código del grado a que pertenezca.

Artículo 6.5.2 Grados.

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

- a) Grado IC: Áreas Industriales Consolidadas.
- b) Subgrado ICL: Industria no contaminante en áreas industriales consolidadas.
- c) Grado IA 1: Áreas Industriales, Grado 1.
- d) Grado IA 2: Áreas Industriales, Grado 2.
- e) Grado IA -: Áreas Industriales en ámbitos de gestión.
- f) Grado: IAL: Industria no contaminante en áreas industriales.

Artículo 6.5.3 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

Industrial. En las zonas designadas con las siglas ICL o IAL sólo se admitirá la implantación, por nueva instalación o transformación, de industrias no contaminantes.

2. Usos Compatibles

- a) Residencial: Sólo vivienda adscrita a la guarda o propiedad de la industria, con un límite de dos viviendas de la superficie máxima prevista en la legislación de Viviendas de Protección Oficial, por instalación industrial. Se exceptúa el supuesto de industria adosada con servicios comunes, en la que el uso residencial se considera prohibido.
- b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas propias de la industria, con límite del 50% de la superficie edificable de la industria. Asimismo, se admite el uso de oficinas en edificio exclusivo, con las limitaciones de altura establecidas para la industria nido.
- c) Comercial: En el caso de locales de exposición y venta, propios del proceso productivo que se desarrolle en el edificio industrial, no podrá dedicarse a esta actividad más de un 30 % de la superficie edificada del inmueble.
- d) Hotelero: En situación de edificio exclusivo.
- e) Hostelería: En situación de edificio exclusivo, sujeto a la limitación de altura de la industria nido, o en edificio compartido como cantinas al servicio de la industria.
- f) Dotacional: Siempre que sea de propiedad pública, en situación de edificio exclusivo y sujeto a la limitación de altura de la industria nido. En edificio compartido, sólo actividades al servicio de la propia industria. En parcela propia, deportivos al servicio de la industria.
- g) Salas de reunión: En edificio de uso compartido, cuando se trata de locales al servicio de la industria.
- h) Garaje-aparcamiento: En cualquier situación.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.

4. Superficie destinada a usos no industriales.

En edificios de usos compartido, la suma de superficies destinadas a usos distintos del industrial, compatibles y al servicio de la industria, no podrá rebasar el 50 % de la superficie edificable.

Artículo 6.5.4 Condiciones estéticas.

- 1. En los casos de construcción entre medianerías, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 6 metros entre sus respectivas alturas de coronación. Cuando alguno de los edificios precise mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera.

2. La parcela contará con arbolado perimetral, a razón de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela no edificada.

Artículo 6.5.5 Otras Condiciones

1. Seguridad

- a) Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa de protección contra incendios, resolviendo en si mismas sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.
- b) En función del tipo de construcción y de la actividad que albergue, podrá prohibirse la implantación de una industria, cuando sus riesgos propios o a terceros, frente a incendios, no sean resolubles con los procedimientos normales de prevención y extinción.
- c) Las edificaciones medianeras, cuando por su actividad ofrezcan peligro de generación o propagación de fuego, deberán separarse en sus muros medianeros una distancia de 10 metros, que se aislará debidamente y que sólo podrá cerrarse en las fachadas.

2. Aparcamientos

Se considera obligatorio el garaje-aparcamiento, con dotación de una plaza cada 200 metros cuadrados de superficie industrial.

Artículo 6.5.6 Condiciones de la industria adosada o industria nido.

1. Las promociones de construcciones industriales adosadas con servicios comunes, y los edificios destinados a industria nido, respetarán una altura máxima de tres plantas y 12 metros a cornisa.
2. No podrán realizarse este tipo de actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados.
3. Si disponen de viario interior, la sección de la calzada sin bandas de aparcamiento no será inferior a 3,50 metros, ni a 6 metros, según la vía sea de sentido único o de doble dirección.
4. En el caso de industria adosada, deberá formularse Estudio de Detalle, realizándose la construcción con arreglo a un proyecto unitario, ello sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases.
5. La superficie de los locales destinada a actividades productivas no podrá ser inferior a 75 metros cuadrados, ni superior a 300 metros cuadrados.

6. La dotación comunitaria de servicios se resolverá aplicando las dotaciones establecidas en las condiciones generales de uso a la suma de las superficies destinadas a actividad industrial en el conjunto del edificio o promoción.

Sección 2. Grado IC: Áreas Industriales Consolidadas

Artículo 6.5.7 Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

1,5 m²/m² salvo los casos en que la edificación existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General supere dicha cifra, en cuyo caso se aplicará la correspondiente a dicha edificación existente.

2. Ocupación

- a) Se mantendrá la de la edificación existente.
- b) La edificación podrá disponer de fachada en línea de calle.

3. Altura

No podrá superarse la de la edificación existente.

4. Las parcelas que se encuentren pendientes de edificación se atenderán a las condiciones de edificación previstas en el Artículo 6.5.8, siendo el coeficiente de edificabilidad el de 1,5 m²/m².

Sección 3. Grado IA 1: Áreas Industriales

Artículo 6.5.8 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Edificación entre medianerías o aislada

2. Condiciones de Parcela

- a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - i) Superficie: Igual o superior a 300 metros cuadrados.
 - ii) Frente: Igual o superior a 10 metros.
 - iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

- b) Las parcelas intersticiales situadas en áreas consolidadas en que no sea factible la reparcelación, que incumplan la condición de parcela mínima, se considerarán edificables.

3. Posición de la edificación

- a) La edificación se separará en la línea de fachada 5 metros desde la alineación de la calle. Asimismo, deberá separarse de los linderos laterales y testero un mínimo de 3 metros. Respecto de los linderos laterales se exceptúan del cumplimiento de dicha separación los siguientes supuestos:
 - i) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.
 - ii) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.
 - iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de finca colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) En los casos de parcelas en esquina, cuando el ancho de la parcela sea inferior a 15 metros, podrá reducirse la dimensión del retranqueo más desfavorable a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de porterías o instalación de depósitos de combustible al servicio de la industria.

4. Ocupación y edificabilidad

- a) La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 80 % de la parcela neta.
- b) El coeficiente de edificabilidad se establece en $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5. Altura

- a) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será libre en función de las necesidades del proceso industrial, salvo lo que expresamente se establece para industria adosada e industria nido.

- b) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 3,10 metros.

Sección 4. Grado IA 2: Áreas Industriales

Artículo 6.5.9 Condiciones de la Edificación

1. Tipología

Edificación entre medianerías o aislada

2. Condiciones de Parcela

a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

- i) Superficie: Igual o superior a 300 metros cuadrados.
- ii) Frente: Igual o superior a 10 metros.
- iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

b) Las parcelas intersticiales situadas en áreas consolidadas en que no sea factible la reparcelación, que incumplan la condición de parcela mínima, se consideran edificables.

3. Posición de la edificación

a) La edificación se separará en la línea de fachada 5 metros desde la alineación de la calle. Asimismo, deberá separarse de los linderos laterales y testero un mínimo de 3 metros. Respecto de los linderos laterales se exceptúan del cumplimiento de dicha separación los siguientes supuestos:

- i) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.
- ii) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.
- iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de finca colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) En los casos de parcelas en esquina, cuando el ancho de la parcela sea inferior a 15 metros, podrá reducirse la dimensión del retranqueo más desfavorable a 3 metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de porterías o instalación de depósitos de combustible al servicio de la industria.

4. Ocupación y edificabilidad

- a) La ocupación de la edificación no podrá rebasar el 80 % de la parcela neta.
- b) El coeficiente de edificabilidad se establece en $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5. Altura

a) Altura de la edificación.

La altura de la edificación será libre en función de las necesidades del proceso industrial.

b) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 3,10 metros.

Sección 5. Grado IA -

Artículo 6.5.10 Condiciones de la Edificación

Las condiciones de la edificación vienen definidas en la ficha correspondiente al ámbito de que se trate o se concretarán a través del instrumento de desarrollo señalado en el presente Plan.

Capítulo 6. Terciario Comercial y de Servicios

Artículo 6.6.1 Delimitación

Aparece reflejada en los Planos de calificación Pormenorizada con la clave T, seguida del código del grado a que pertenezcan y se aplica solamente en edificación exenta y en edificios de uso exclusivo.

Artículo 6.6.2 Grados

La Ordenanza comprende los siguientes grados:

- a) TC: Terciario Consolidado
- b) TC 1: Terciario Grado 1
- c) TC 2: Terciario Grado 2
- d) TS: Terciario de Servicios
- e) TC –: Terciario en ámbitos de gestión

Artículo 6.6.3 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

Oficinas

Servicios, incluidos los servicios de carretera.

2. Usos Compatibles

Comercial

Hostelería

Hoteles

Equipamiento

Garaje-aparcamiento

3. Usos Prohibidos

Los demás

Artículo 6.6.4 Condiciones comunes a todos los grados

En aquellos casos en que la superficie construida resulte superior a 2.000 m², o cuando los edificios sean exentos, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción.

Sección 6. Grado TC

Artículo 6.6.5 Condiciones de Edificación

La edificabilidad máxima será la correspondiente a la edificación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan. Permite el uso comercial en aquellas situaciones en las que esté consolidado en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, sin que se permita la ampliación del aprovechamiento existente.

Sección 7. Grado TC 1

Artículo 6.6.6 Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

- a) Parcela mínima: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - i) Superficie: Mínima 300 metros cuadrados.
 - ii) Frente: Mínimo 10 metros.

- iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
- 2. Posición de la edificación
 - Retranqueo mínimo 5 m. a cada lindero
- 3. Ocupación
 - Máximo 60%
- 4. Edificabilidad
 - 1,2 m²/m² sobre parcela bruta
- 5. Altura máxima
 - 4 plantas

Sección 8. Grado TC 2

Artículo 6.6.7 Condiciones de la Edificación

- 1. Condiciones de Parcela
 - a) Parcela mínima: A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, se considera parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:
 - i) Superficie: Mínima 300 metros cuadrados.
 - ii) Frente: Mínimo 10 metros.
 - iii) Forma: Permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
- 2. Posición de la edificación
 - Retranqueo mínimo 5 m. a cada lindero
- 3. Ocupación
 - Máximo 60%
- 4. Edificabilidad
 - 0,7 m²/m² sobre parcela bruta
- 5. Altura máxima
 - 4 plantas

Sección 9. Grado TS

Artículo 6.6.8 Condiciones de la Edificación

1. Condiciones de Parcela

Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de 1.000 m².

2. Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m² un coeficiente de 0,25 m²/m² y 0,10 m²/m² al resto de la superficie.

3. Altura máxima

2 plantas.

4. Otras condiciones

Podrán disponer de edificios o instalaciones auxiliares destinados a la venta de bienes o prestación de servicios asociados a la actividad principal.

Sección 10. Grado TC -

Artículo 6.6.9 Condiciones de Edificación

Las condiciones de edificación para este grado vendrán fijadas en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Capítulo 7. Ordenanza de Equipamientos, Dotaciones, Zonas Verdes y Espacios Libres

Artículo 6.7.1 Delimitación.

1. Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos o dotaciones de cualquier naturaleza, sean públicos o privados. Aparecen en el Plano de Calificación Pormenorizada con la clave E o D que determina su calificación, uso y titularidad. Las siglas completas designan en el caso de las iniciadas por E la titularidad pública del equipamiento, y en el caso de las D, la titularidad privada; la segunda letra de la clave designa el uso concreto previsto. Será también de aplicación a las zonas verdes y espacios libres señala-

dos en los Planos antes mencionados y los que se establezcan con posterioridad en ejecución o desarrollo del presente Plan General.

2. Los equipamientos a su vez podrán ser de los siguientes tipos:

EM	EQUIP. MUNICIPALES
EI	EQUIP. ADMINISTRACION INSTITUCIONAL
ET	EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTES
ES / DS	EQUIP. SANITARIO PÚBLICO / DOTACION SANITARIA PRIVADA
EA / DA	EQUIP. ASISTENCIAL / DOTACION ASISTENCIAL PRIVADA
EC / DC	EQUIP. CULTURAL / DOTACION CULTURAL PRIVADA
EE / DE	EQUIP. EDUCATIVO ESCOLAR / DOTACION ESCOLAR PRIVADA
EU / DU	EQUIP. SUPERIOR UNIVERSITARIO / DOT UNIVERSITARIA PRIVADA
ED / DD	EQUIP. DEPORTIVO / DOTACION DEPORTIVA PRIVADA
ER / DR	EDIFICIOS DE CULTO PÚBLICOS / DOTACION RELIGIOSA PRIVADA
EO / DO	EQUIP. SOCIAL / DOTACION SOCIAL PRIVADA
EX / DX	EQUIP. PÚBLICO SIN DEFINIR / DOTACION PRIVADA SIN DEFINIR
DI	DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

Sección 1. Equipamientos y Dotaciones

Artículo 6.7.2 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos y dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento o dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.7.3 Sustitución de usos dotacionales

1. La sustitución de un uso concreto de equipamiento o dotación por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación de un expediente en el que se justifiquen, motivadamente, las razones del cambio de uso. Se exceptúan de este supuesto los Equipamientos incluidos en Recintos de Ordenación Singularizada.
2. La sustitución del uso de equipamiento o dotación por otro igualmente dotacional deberá ser aprobada por el Pleno de la Corporación previo sometimiento a información pública de la documentación justificativa del cambio de uso por un plazo de 15 días.
3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento o dotación por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación.
4. Las dotaciones privadas de carácter técnico cuyas necesidades de espacio se vean reducidas por los avances tecnológicos podrán transformar el uso de parte de la edificación a usos lucrativos, debiendo tramitarse dicha transformación a través de un plan especial previa formalización del correspondiente convenio en el que se establezca la modalidad de participación pública en las plusvalías urbanísticas. La tramitación del plan especial se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 6.7.4 Condiciones de Uso

1. Uso característico:
Equipamiento/Dotación.
2. Usos compatibles:
 - a) Todos los usos de equipamientos se consideran compatibles entre sí.
 - b) Todos los usos, excluidos los Industriales y los Residenciales, salvo vivienda vinculada a la gestión del equipamiento.
3. Superficie de usos compatibles:
En cualquier caso, la superficie de usos compatibles no superará el 50% de la superficie total del equipamiento.
4. Disposición:
La compatibilidad de los usos no característicos será de aplicación exclusivamente a los edificios o conjuntos destinados a equipamiento o dotación.

Artículo 6.7.5 Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

- a) Equipamientos no deportivos en general: La edificabilidad será de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido para los Equipamientos en manzana cerrada.
- b) Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.
- c) Oficinas de la Administración: Se aplicarán las condiciones de edificabilidad establecidas en la ordenanza de la zona en que se sitúen.

2. Posición de la edificación

- a) Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Calificación Pormenorizada del presente Plan.
- b) Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual ó mayor de $3/4$ de la altura.
- c) Retranqueo a linderos: $3/4$ de la altura (mínimo 3 m)
- d) En obras de nueva planta y ampliación podrá organizarse libremente la edificación en la parcela mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

3. Ocupación

Máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores. Tratándose de equipamientos públicos, estas condiciones podrán alterarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Altura

- a) Altura máxima: La altura no podrá ser superior a 1,5 veces la distancia a los edificios más próximos.
- b) Altura máxima de cornisa: 15,00 m
- c) Tratándose de equipamientos públicos, estas condiciones podrán alterarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

5. Equipamientos singulares

En aquellas parcelas destinadas a equipamientos públicos en las que la evidente singularidad de la actividad a que se destinen así lo aconseje, podrá actuarse sin limitación de edificabilidad alguna previa la aprobación del correspondiente Plan Especial que establezca los parámetros de la actuación.

6. Equipamientos en ámbitos de gestión

Salvo previsión expresa contenida en la ficha correspondiente de cada ámbito se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente artículo. La referencia a un aprovechamiento 0 contenida en las fichas indica que no se incluye en las mismas la determinación expresa del aprovechamiento.

Artículo 6.7.6 Otras Condiciones

Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir los siguientes requisitos de aparcamiento:

- a) Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- b) Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- c) Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.
- d) Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- e) Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.
- f) Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 6.7.7 Equipamientos en Manzana Cerrada

Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificación.

Sección 2. Zonas Verdes y Espacios Libres

Artículo 6.7.8 Condiciones de Uso

1. Uso Característico

Zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado. Incluye las superficies designadas con la letra "L" destinadas a Espacio Libre privado de uso público, sobre las que se constituirá servidumbre perpetua de uso público en superficie sin perjuicio de que los propietarios conserven el derecho al uso del subsuelo y deban correr con los gastos de creación y mantenimiento del espacio libre. Las superficies designadas como "EL" corresponden a los terrenos destinados a espacios libres de titularidad y uso público y las designadas como "DL" corresponden a espacios libres de titularidad y uso privado. Las superficies designadas como ZV corresponden a zonas verdes de titularidad pública.

2. Usos Compatibles

En parcela compartida con el uso característico:

- a) Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta un 30% de la superficie total.
- b) Hostelería, en construcciones ligeras tipo quiosco.
- c) Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
- d) Instalaciones de servicio público, hasta un 0,02% de la superficie total.
- e) Instalaciones de transformación eléctrica.
- f) Garaje aparcamiento subterráneo.

3. Usos Prohibidos

Los restantes.

Artículo 6.7.9 Condiciones de la Edificación

1. Edificabilidad

La superficie cubierta será como máximo de 0,02 m²/m² sobre parcela neta.

2. Ocupación

2% de la parcela neta, para el conjunto de la superficie cubierta de las edificaciones.

3. Altura

Altura máxima: 3,5 m

Capítulo 8. Ordenanza de Recintos de Ordenación Singularizada.

Artículo 6.8.1 Definición.

En atención a determinadas circunstancias particulares que concurren en los recintos de parcelas cuya clave de Ordenanza viene designada en los planos con el símbolo “ + “ señalado a continuación de la clave, a las mismas se les aplicará una ordenación singularizada cuyas condiciones vienen establecidas en este capítulo.

Artículo 6.8.2 Relación de Recintos de Ordenación Singularizada.

A continuación se detallan los mencionados recintos y las determinaciones específicas que rigen en cada uno de ellos.

- a) Equipamiento existente en la parcela de la actual Escuela de Minas en c/ Independencia, calificada como EU +, Equipamiento Universitario con Ordenación singularizada. Podrá ser destinado a Equipamientos Universitarios y afines, a algún otro tipo de dotación pública. No obstante, mediante la formulación de un Plan Especial en el que se señalará y garantizará el traslado de los servicios actualmente prestados a otra zona del término municipal acorde con este uso, se podrá destinar a un aprovechamiento terciario no comercial, con una volumetría que no podrá superar a la actualmente existente sobre rasante medida en metros cuadrados construidos, y creando en la propia parcela Espacios Libres de uso público en superficie con un tamaño no inferior al 30% de dicha parcela.
- b) Parcela de la Consejería de Sanidad en c/ General Elorza calificada como EI +, Equipamiento institucional con Ordenación singularizada. Su calificación podrá ser objeto de modificación sin necesidad de alteración del Plan General para destinarla a aprovechamientos lucrativos, previa justificación sobre las instalaciones actuales aportada por la Administración competente en la materia y sin necesidad de tramitar un Plan Especial. Los aprovechamientos de la ordenación alternativa serán el resultado de aplicar a los solares las condiciones de altura propias de los edificios colindantes actuales, que no presenten situaciones de subedificación respecto a las condiciones permitidas por el planeamiento.
- c) Parcela de la Dirección General de Acción Social en c/ General Elorza, calificada como EI +, Equipamiento institucional con Ordenación singularizada. Su calificación podrá ser objeto de modificación para destinarla a aprovechamientos lucrativos sin necesidad de alteración del Plan General, previa justificación sobre las instalaciones actuales aportada por la Administración competente en la materia. Los aprovechamientos de la ordenación alternativa serán el resul-

tado de aplicar a los solares las condiciones de altura propias de los edificios colindantes actuales, que no presenten situaciones de subedificación respecto a las condiciones permitidas por el planeamiento.

- d) Parcela del Instituto Leopoldo Alas, situada en la calle de San Lázaro, con trasera a Salvador de Madariaga, que está calificada actualmente como EE +, Equipamiento Educativo con Ordenación singularizada. Su calificación podrá ser objeto de modificación para destinarla a aprovechamientos lucrativos mediante la aprobación de un Plan Especial. En este caso se deberán respetar para la parcela actual las siguientes condiciones: la volumetría, será la propia de las manzanas circundantes con una altura máxima de 6 plantas, quedando como cesión de suelo público una superficie no inferior a 1.500 m², que deberá ubicarse en el costado Oeste de la parcela, constituyendo una parte de dicha cesión, la ampliación del nuevo viario proveniente del PE-ACO y el resto una plaza abierta a la confluencia de las calles El Monticu y Armando Collar. Dicho Plan Especial se tramitará con arreglo a lo establecido en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio en Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con informe vinculante de la CUOTA, teniendo el Principado de Asturias en este Plan, la consideración de Administración urbanística actuante.
- e) Parcela situada entre las calles Virgilio Vázquez Prada y nuevo Estadio “Carlos Tartiere” calificada como OS+, Recinto de Ordenación Singularizada. Carece de usos lucrativos y mantendrá su carácter esencialmente libre, con la única previsión equipacional pública, nunca por encima de la rasante de las calles de La Ería, que se deduzca de una racionalización estructural del o de los muros de sustentación y consolidación del talud que el Ayuntamiento ejecutará como obra pública.
- f) Ámbito de los terrenos ocupados por el Hospital General de Asturias. En relación con la futura ordenación de estos terrenos y cambio de usos correspondiente, se deberá formular un Plan Especial mediante el que se definirá de forma pormenorizada el destino y los aprovechamientos que correspondan. Este Plan Especial se tramitará con arreglo a lo establecido en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio en Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con informe vinculante de la CUOTA, teniendo el Principado de Asturias en este Plan, la consideración de Administración urbanística actuante.