

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a. Superficie mínima: 100 m.²
- b. Frente mínimo de parcela: 10 m.
- c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.

Artículo 11.4.4.-ALINEACIONES Y RASANTES. Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación.

Artículo 11.4.5.-POSICION DE LA EDIFICACION. 1. Con carácter general la línea de fachada deberá construirse sobre la alineación exterior. Se exceptúa de esta regla.

- a. En caso de que se produzcan soportales en planta baja.
- b. Cuando la edificación se separe de la alineación exterior en la totalidad del tramo de calle correspondiente. En este caso la franja de retranqueo deberá ser al menos de 3.00 m. de ancho, estar ajardinada y señalarse la alineación mediante cerramiento.

2. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales. En este caso, el ancho mínimo de la separación será de 350 cm., pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 5.4.6. y no cabiendo su ocupación por construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

Artículo 11.4.6.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima en cada tramo de calle comprendido entre dos transversales será la altura media pondera correspondiente al tramo.

- 2. A estos efectos se considera altura media ponderada a la relación

$$\frac{Li \times Hi}{Li}$$

donde Li son los anchos de fachada edificada con altura constante y Hi la altura correspondiente en número de plantas.

3. Cuando la altura máxima obtenida por este procedimiento no resulte en un número de plantas entero, las medias plantas se contabilizarán por exceso.

4. No se permiten áticos ni piezas habitables por encima de la altura máxima, estando sujetas las construcciones que rebasen esta altura a la reglamentación general que se establece en el artículo 5.2.29.

5. En ningún caso la altura de la edificación será superior a 6 plantas y 18.00 m. con una altura total de 20.00 m.

Artículo 11.4.7.-FONDO EDIFICABLE. El fondo máximo edificable será de 20 m. en plantas de piso y la totalidad de la parcela en planta baja.

Sección 3.-Codiciones de Uso

Artículo 11.4.8.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 4 es residencial.

Artículo 11.4.9.-USO COMPATIBLE. 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2 y 3 y situaciones 1 y 2, sujeto a las condiciones generales.

2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el comercial en situación de planta baja, primera y edificio exclusivo con limitación a 1.500 m.² para comercio alimentario en grandes superficies.

- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento comunitario.

CAPITULO. 5

ORDENANZA 5, MANZANA CERRADA

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.5.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas de edificación entre medianeras con patio de manzanas que se señalan en los planos de Ordenación con el código 5.

Artículo 11.5.2.-OBRAS ADMISIBLES. 1. Son obras admisible todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

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

Sección 2.-Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.5.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumple el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- a. Superficie mínima: 250 m.²
- b. Frente mínimo de parcela: 16 m.
- c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 16 m.

Artículo 11.5.4.- 1. El patio de manzana cumplirá las condiciones que se fijan en el artículo 5.4.12. de estas Normas.

2. El patio de manzana podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de Ordenación, pero en todo caso, la edificación en manzana cerrada estará sujeta en el supuesto de pertenecer a más de un propietario, a la aprobación del proyecto reparcelatorio de la Unidad de Actuación que incluya la totalidad de la manzana hasta los ejes de las calles o espacios libres que la definen, junto con los demás requisitos que se establecen en el artículo 9.2.4.

Artículo 11.5.5.-ALTURA MAXIMA. La altura en cada frente de manzana se fijará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLE EN METROS	N.º MAXIMO DE PLANTAS
menos de 4	1 (baja)
4 - 7	2 (baja + 1)
7 - 10	3 (baja + 2)
10 - 15	4 (baja + 3)
15 o más de 15	5 (baja + 4)

Artículo 11.5.6.-FONDO EDIFICABLE. La profundidad edificable de cada manzana viene determinada en el cuadro siguiente, según el intervalo que corresponde al diámetro del círculo de mayor tamaño inscribible en la manzana:

Diámetro del círculo Inscribible de	Profundidad Edificable
MAYOR TAMAÑO (M)	(M)
Menor de 24	10
24 - 31	11
31 - 38	12
38 - 45	13
45 - 52	14
52 - 59	15
59 - 66	16
66 - 73	17
73 - 80	18
80 - 87	19
Mayor de 87	20

Artículo 11.5.7.-ATICOS. No se permiten.

Artículo 11.5.8.-ENTREPLANTAS. No se permiten.

Artículo 11.5.9.-ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS. Se permiten con las condiciones generales que se señalan en el artículo 5.2.33.

Sección 3.-Condiciones de Uso

Artículo 11.5.10.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 5 es residencial.

Artículo 11.5.11.-USOS COMPATIBLES. 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2 y 3 y situaciones 1 y 2 sujeto a las condiciones generales.

2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el comercial en la situación de planta baja, primera y edificio exclusivo con limitación a 1.500 m.² para comercio alimentario en grandes superficies.

- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento comunitario.

CAPITULO 6

ORDENANZA 6, EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.6.1.-DESCRIPCION Y CLASES. Corresponde a las áreas que se señalan en el Plano de Ordenación con el código 6 caracterizadas por una tipología residencial en bloque abierto.

Artículo 11.6.2.-OBRAS PERMITIDAS. Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Artículo 11.6.3.-CONDICIONES DE TRAMITACION. 1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias.

2. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

3. La ordenación de los volúmenes se atenderá a las condiciones de posición que se exponen en el artículo 11.6.5.

Sección 2.-Ordenación

Artículo 11.6.4.-PARCELA MINIMA. Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación se establecen las siguientes condiciones.:

- a. Superficie mínima: 500 m.²
- b. Condiciones de forma: frente mínimo 15 m. y posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 15 m.

Artículo 11.6.5.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

Altura máxima de cornisa (N.º plantas/metros)	5/16,00
Ocupación máxima sobre parcela (%)	50
Edificabilidad neta sobre parcela edificable (m. ² /m. ²)	1,6
Separaciones mínimas a linderos	H 62 (4 m. mínimo)
Separaciones mínimas entre edificios	H del más alto
1. paramentos con huecos de piezas habitables	(5 m. mínimo)
2. paramentos con huecos de piezas no habitables o ciegos	(3 m.)
Altura libre mínima en planta baja (m.)	3,00
Altura libre en planta piso (mín.)	2,50
Voladizos	S/cond. generales
Entreplantas	Prohibidas

Sección 3.-Condiciones Estéticas

Artículo 11.6.6.-1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 70 m. sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.

2. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro o inferior a 100 m.

3. Los espacios libres de parcela podrá destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esa zona.

Sección 4.-Condiciones de Uso

Artículo 11.6.7.-USO CARACTERISTICO. El uso característico del área regulada por la Ordenanza 6 es residencial.

Artículo 11.6.8.-USOS COMPATIBLES. Se consideran usos compatibles:

- a. Los usos terciarios en todas sus categorías, excepto el de grandes superficies comerciales según se regula en el artículo 6.4.3. de estas Normas.