

- b. Equipamiento en todas sus categorías.
- c. Industrial, según se regula en la Ordenanza.

CAPITULO 7
ORDENANZA 7. REGIMEN DE TRANSFORMACION

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.7.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas ocupadas en la actualidad por instalaciones industriales o similares, mal ubicadas ya sea en el interior de la trama urbana o en situación periférica, que se propicia su cambio de uso y que se señalan en los planos de Ordenación con el Código 7.

Artículo 11.7.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten los tipos de obras que se regulan en el artículo 12.1.19 con las siguientes limitaciones:

- a. Las obras de reestructuración o ampliación no podrán aumentar el volumen del edificio preexistente.
- b. Las obras de sustitución o de nueva planta estarán condicionadas al cambio de uso en las condiciones que se regulan por esta ordenanza.

Sección 2.-Condiciones de Mantenimiento

Artículo 11.7.3.-ALTURA, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD. Mientras perduren los usos e instalaciones industriales originarios las condiciones de volumen en general serán las de la edificación existente.

Sección 3.-Aprovechamiento

Artículo 11.7.4.-APORVECHAMIENTO. 1. Los solares resultantes del traslado de las instalaciones industriales existentes podrán edificarse, cumplidas las demás condiciones que se establecen en estas Normas, con uso residencial y edificabilidad neta por parcela de 2,00 m.²/m.²

2. La ordenación será de acuerdo con las condiciones que se fijan en estas Normas para manzana cerrada o bloque abierto según se señale en la ficha de características correspondiente.

Artículo 11.7.5.-TRAMITACION. 1. La aplicación de las condiciones de transformación se hará por intermedio de un Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la manzana correspondiente hasta los ejes de calle que la limitan, según se señala en los Planos de Ordenación, considerada como Unidad de Actuación.

2. Los Estudios de Detalle correspondientes se realizarán a partir de las condiciones de la Ordenanza complementaria correspondiente que se señala en cada caso en los planos de Ordenación con su código inserido en un círculo junto al Código 7.

3. Si se tramitan simultáneamente dos o más manzanas contiguas la Unidad de Actuación correspondiente abarcará a la totalidad de las manzanas en tramitación.

4. El reparto de beneficios y cargas se efectuará mediante los proyectos de reparcelación o compensación que procedan.

5. La concesión de la licencia para edificar estará condicionada al efectivo cumplimiento de las correspondientes cesiones gratuitas.

Sección 4.-Condiciones de Uso

Artículo 11.7.6.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 7 es residencial.

Artículo 11.7.7.-USOS COMPATIBLES. A los efectos de regulación de los usos compatibles se establecen dos niveles, señalados en los planos de Ordenación con los códigos A y B.

- 1. Se autoriza el uso industrial en sus clases 1, 2, 3 y 4 y situaciones 1, 2, 3 y 4 sujeto a las condiciones generales.
- 2. Se autorizan los usos terciarios con las siguientes limitaciones: el uso comercial en situación de planta baja y con limitación de 750 m.² para comercio alimentario.
- 3. Se autorizan todos los usos de equipamiento.

CAPITULO 8
ORDENANZA 8. EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.8.1.-DESCRIPCION Y CLASES. 1. Corresponde a las áreas destinadas a residencia unifamiliar que se señalan en los planos de Ordenación con el código 8.

2. A los efectos de regulación de sus condiciones y pormenorización en el espacio se distinguen 2 grados señalados con los códigos 1.º y 2.º respectivamente.

Artículo 11.8.2.-OBRAS PERMITIDAS. Todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Sección 2.-Ordenación

Artículo 11.8.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas, se establecen las siguientes condiciones:

- a. Grado 1.º
Superficie mínima: 1.000 m.²
Condiciones de forma: frente mínimo 20 m. y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.
- b. Grado 2.º
Superficie mínima: 250 m.²
Condiciones de forma: frente mínimo 5 m. y posibilidad de inscribir un círculo de igual o mayor diámetro.

2. En el grado 2.º y en ordenaciones de conjunto se autorizará la agrupación, de hasta el 50% de la superficie edificable de cada parcela en la formación de espacios comunes en proindiviso destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 20 m. y permitirá el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Artículo 11.8.4.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION. 1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada grado:

	Grado 1.º	Grado 2.º
Altura máxima de cornisa (Plantas/m. (contabilizada según artículo 5.2.29)	2,10	2,7
Ocupación máxima sobre parcela (%)	20	37
Edificabilidad neta sobre parcela (m. ² m. ⁻²)	0,35	0,7
Separación mínima a alineación exterior (m.)	5	3
Separación mínima a linderos	5	3 (1)
Altura libre de piso (m.)	2,50	2,50

2. Cuando se precise, para proporcionar accesibilidad y/o proceder a la ordenación de parcelas y volúmenes, se actuará por intermedio de un Estudio de Detalle afectando a recintos de superficie no inferior a 5.000 m.²

(1) En el grado 1.º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último 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 el grado 2.º, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto unitario o medie acuerdo entre propietarios colindantes.

Sección 3.-Condiciones de Uso

Artículo 11.8.5.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 8 es residencial.

Artículo 11.8.6.-USOS COMPATIBLES. 1. Industrial. El uso industrial es admisible en sus clases 1 y 2 y situación 2.

2. Servicios Terciarios. En sus clases de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales.

3. Dotacional. Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

CAPITULO 9.
ORDENANZA 9. EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES

Sección 1.-Aplicación

Artículo 11.9.1.-DESCRIPCION. Corresponde a las áreas señaladas en los planos de ordenación con el código 9.

Artículo 11.9.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Sección 2.-Condiciones de la Edificación

Artículo 11.9.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación no se establecen condiciones de superficie mínima de parcela, pudiendo edificarse siempre que cumplan el resto de las condiciones generales y de la zona.

2. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima la de 1.000 m.², con los siguientes requisitos:

- a. Frente mínimo: 20 m.
- b. Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

Artículo 11.9.4.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. FORMA Y POSICION. 1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

- a. Altura máxima de cornisa: (m.) 12
 - b. Edificabilidad neta sobre parcela (m.²/m.²) 4
 - c. Separación de alineaciones exteriores (m.) 8
2. Las separaciones de la edificación a linderos y fondo serán al menos de 4 m. pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

Artículo 11.9.5.-CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE AL FUEGO.

- 1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 4 m. de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
- 2. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

Artículo 11.9.6.-CONDICIONES ESTETICAS. 1. Medianeras:

- a. En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 6 m. medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.
- b. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera.

2. Protección del arbolado:

- a. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.
- b. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3. Fachadas:
La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Sección 3.-Condiciones de uso

Artículo 11.9.7.-USOS CARACTERISTICOS. El uso característico en las áreas reguladas por la Ordenanza 9 es el industrial.

Artículo 11.9.8.-USOS COMPATIBLES. Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a. Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - * Está adscrita al edificio industrial
 - * La proporción máxima será de una vivienda por industria, con límite de 125 m.² de superficie construida por vivienda, y una ocupación máxima del 25% de la planta de la nave.
 - * Cumplirán las condiciones establecidas en el Título 6.
- b. Servicios Terciarios. El uso de servicios Terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la