

## **CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

---

### **Artículo 9.1.- Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por tener alguna de las condiciones enumeradas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El régimen de esta clase de suelo es el definido en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 9.2.- División del suelo. Tipos de actuaciones**

A los efectos de aplicación del presente Plan General, se distingue el suelo urbano consolidado del no consolidado y se establecen los siguientes tipos de actuaciones.

#### **9.2.1.- Suelo urbano consolidado. Actuación directa**

Suelo urbano consolidado integrado por los solares y por las parcelas, que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento, pueden adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación. Corresponde a aquellos terrenos, donde es posible aplicar directamente determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

#### **9.2.2.- Suelo urbano no consolidado. Actuación diferida a través del desarrollo de Ámbitos de Actuación.**

Suelo no consolidado integrado por la superficie restante del suelo urbano y, en todo caso, por el que precisa de obras de urbanización a realizar en una actuación integrada de ejecución del planeamiento. Corresponde, por tanto, a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Los Ámbitos de Actuación se delimitan en el plano de ordenación y gestión, y se recogen de forma individualizada en las fichas de gestión urbanística, donde se establecen las condiciones para su desarrollo.

El sistema de actuación es el indicado en la ficha de gestión urbanística correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación en virtud de las determinaciones que se establecen en los artículos 101 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 9.3. Condiciones de desarrollo**

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar (ver Capítulo 5)

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.10 b) de este Plan General.

#### **9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa**

El Ayuntamiento además de la posibilidad de redactar planes y proyectos cuyo contenido se regula en Capítulo 3 de esta Normativa, realizará los proyectos de obras y de urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietarios beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto se adecue a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

#### **9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de Ámbitos de Actuación.**

En función del sistema de actuación indicado en las fichas, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones establecidas en el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas.

Conforme a lo determinado en el artº 42.7.e)3 en cuanto al orden de prioridades para el desarrollo urbano, se establece, con carácter general, un periodo máximo de dos años para el comienzo desarrollo de todos los Ámbitos de Actuación con la presentación del Plan Parcial.

Los propietarios afectados además de repartirse equitativamente el aprovechamiento asignado, deberán cumplir con los deberes determinados en el art. 18.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación-Ámbitos de Actuación así como las obligaciones de los propietarios, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación-Ámbito de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesario la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la misma.

#### **Artículo 9.4. Zonas de ordenanza**

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza. Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propio a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación-gestión.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

- CA-1	Casco Antiguo - 1	- TC	Terciario-Comercial
- CA-2	Casco Antiguo – 2	- ZV	Zona verde
- E (0 a 4)	Ensanche (Grados E-0 a E-4)	- EQ	Equipamientos
- E-CP	Colonia de la Paz	- I-A	Industria-almacén

#### **Artículo 9.5. Definición y características de las Zonas de Ordenanza**

<b>ZONA DE ORDENANZA CA 1-"CASCO ANTIGUO - 1"</b>
---

#### **DEFINICIÓN**

Zona de Ordenanza a aplicar sobre las áreas consolidadas del Casco Antiguo del municipio, caracterizada por el trazado de calles estrechas, conformando manzanas de edificación entre medianerías con fachadas de la edificación ajustadas a las alineaciones exteriores de las calles. Estas edificaciones se sitúan sobre parcelas de pequeño tamaño, y cuyo uso predominante es el residencial, acompañado en algunos casos de edificaciones auxiliares en el interior de la parcela.

#### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Alineaciones y rasantes exteriores: Son las definidas en los planos de ordenación y se corresponden con las existentes en la actualidad. Cualquier modificación de las rasantes deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Parcela edificable: La parcela edificable a efectos de nuevas agregaciones o segregaciones tendrá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. Las parcelas existentes cuya superficie sea menor de 100 m<sup>2</sup>, según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán igualmente edificables.

Frente mínimo de parcela: 5 m a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones. Las parcelas existentes cuyo frente sea inferior a 5 m según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán edificables.

Fondo de la parcela: No se fija fondo mínimo de parcela.

Retranqueos de fachada y trasero: Las fachadas de las edificaciones principales deberán ajustarse a las alineaciones exteriores establecidas, no permitiéndose retranqueos.

El retranqueo al lindero trasero queda condicionado por el resto de parámetros y determinaciones de esta zona de ordenanza. En el caso de existir luces al lindero trasero se aplicarán como mínimo las condiciones y distancias de patio.

Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación al interior de las parcelas edificables se establece en función de la superficie de las mismas.

- Parcelas menores de 100 m<sup>2</sup>: 100%
- Parcelas entre 100 y 150 m<sup>2</sup>: 90%
- Parcelas entre 150 y 250 m<sup>2</sup>: 80%
- Parcelas entre 250 y 350 m<sup>2</sup>: 70%
- Parcelas mayores de 350 m<sup>2</sup>: 60%.

Independientemente de estos porcentajes de ocupación de parcela que en ningún caso podrían ser superados, el límite de la ocupación de la parcela viene definido también por el fondo máximo edificable regulado en el siguiente apartado.

Fondo máximo edificable: Se establece un fondo máximo edificable para la edificación principal de 16 metros. La superficie ocupada por la edificación principal, dentro del área de movimiento definido anteriormente mediante el fondo máximo edificable (16 m.), no podrá superar la superficie definida en planta por un fondo edificable regular, de 12 metros, trazado en paralelo a la alineación exterior. Tan sólo las edificaciones auxiliares (ver 5.6.2) podrán superar el fondo máximo edificable establecido.

Excepcionalmente, las parcelas edificables con superficie menor de 100 m<sup>2</sup> podrán superar este fondo máximo edificable.

Tipo edificatorio: Edificación entre medianerías

Altura máxima de la edificación. Número de plantas: Con carácter general, dos plantas de edificación (planta baja más planta tipo) más bajo cubierta, resueltas dentro de una altura máxima de 7,00 m a cornisa o alero medidos en el centro de la fachada. En fachadas de considerable longitud y en calles con pendiente, en ningún caso la altura a cornisa superará los 7,50 m, debiendo en su caso escalonarse para ello.

Se establecen las siguientes excepciones:

- En aquellas parcelas con frente a los tramos de la calle Alcalá señalados en los Planos de Ordenación de escala 1/2.000, se permitirán 3 plantas (planta baja y dos plantas tipo) más bajo cubierta con una altura máxima de 9,00 metros a cornisa o alero medidos en el centro de la fachada.
- En aquellas parcelas con frente a los tramos de la calle Mayor y Plaza del Ayuntamiento señalados en los Planos de Ordenación de escala 1/2.000, se permitirán 3 plantas (planta baja y dos plantas tipo) sin bajo cubierta con una altura máxima de 9,00 metros a cornisa o alero medidos en el centro de la fachada. Esta excepción se produce con la intención de unificar la imagen urbana en esta calle, por lo que no debe suponer un aumento de edificabilidad respecto de la que resultaría al aplicar la regla general (dos plantas más bajo cubierta). Este aspecto deberá ser justificado expresamente en los proyectos de ejecución correspondientes.

En los dos casos excepcionales señalados, cuando se produzcan fachadas de considerable longitud en calles con pendiente, la edificación se escalonará para no superar los 9,50 m de altura máxima a cornisa.

Condiciones de la cubierta.- La pendiente de cubierta tendrá un desnivel máximo de 25°. La línea de cumbrera no podrá superar los 3,50 m de altura con respecto a la línea de cornisa.

Además, la cubierta debe cumplir las condiciones señaladas en el apartado de condiciones estéticas y de composición.

### **COMPATIBILIDAD DE USOS**

- Uso característico: Residencial en categorías 1ª y 2ª
- Usos compatibles o admisibles: Terciario en todas sus categorías. espacios libres y equipamientos en todas sus categorías, industria-almacén en categorías 1ª y 2ª.
- Usos prohibidos. Los restantes.

### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

En función de las características específicas del espacio singular del Casco Antigo del Municipio, además de cumplirse las condiciones establecidas de forma general en los capítulos 5, 6 y 7 de estas Normas, se tendrán en cuenta también las siguientes condiciones estéticas y de composición:

#### Cuerpos entrantes y salientes de la edificación sobre la línea de fachada.

- Tan sólo se permiten cuerpos salientes del tipo balcones con un vuelo no superior a 30 cm y un canto no superior a 12 cm.
- Se prohíben los sopórtales y pasadizos en planta baja.
- El frente máximo de balcones no podrá ser superior a 150 centímetros.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del balcón y la rasante de la calle será de 350 centímetros.
- Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos no podrán tener una altura superior a ciento diez centímetros.
- Las barandillas que se dispongan preferentemente de hierro forjado, acero, madera y demás materiales utilizados tradicionalmente para estos fines, prohibiéndose expresamente los petos de fábrica de ladrillo y demás soluciones opacas en el frente de los voladizos.

Cornisas y aleros.- El saliente máximo de cornisas o aleros no podrá exceder de 60 centímetros, con una dimensión mínima en caso de existir de 30 centímetros.

Se procurará buscar soluciones tradicionales para su ejecución con un espesor de la parte volada no excederá de 12 cm. En el caso de que la cornisa o alero sea continuación del forjado de cubierta o de un forjado interior de la edificación, el espesor en su parte volada igualmente no deberá exceder de 12 cm.

Criterios de composición de fachadas.- Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciéndose elementos o soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente, y con predominancia en los huecos de las dimensiones verticales respecto a las horizontales. Así mismo, deberá predominar el macizo sobre el vano en el conjunto de la solución de fachada.

La altura entre la base del dintel de ventanas de la planta superior y la cara inferior del alero no superará los 1,50 m, debiendo tratarse adecuadamente para minimizar el efecto de desproporción de la fachada.

Materiales de las fachadas exteriores.- Se utilizarán sólo los siguientes materiales de acabado:

- Piedra natural en sillares.
- Revocos tradicionales.
- Enfoscados siempre que se garantice su acabado posterior con pintura de exteriores en colores blancos, ocre o tierras. Los tonos más oscuros se reservarán exclusivamente para zócalos o recercados.
- Ladrillo visto de tejar exclusivamente como parte de la composición de fachadas en dinteles, recercado de huecos, aristas etc.

Se prohíben expresamente en las fachadas exteriores:

- Ladrillo visto cerámico.
- Las pinturas en tonos diferentes a los enunciados en el apartado anterior.
- Los acabados en fábrica de ladrillo visto, en colores diferentes a los ocre y tierras.
- Los acabados con enfoscados a la tirolesa.
- Los acabados en fábrica de bloque de hormigón visto.
- Los recubrimientos y chapados con materiales sintéticos.
- Los recubrimientos y chapados con materiales cerámicos.
- Las carpinterías con acabados de brillo metálico, excepto los lacados.

### Cubiertas

- Las cubiertas se resolverán con las soluciones y materiales tradicionales.
- Se admiten cubiertas planas hasta un 40% de la superficie de cubierta, que podrán desarrollarse a partir del punto en el que el faldón inclinado de cubierta haya alcanzado una altura mínima de 1,20 m respecto de la cornisa o punto de encuentro de fachada y cubierta. Esta zona deberá resolverse con cubierta inclinada.
- El material de cubierta será la teja cerámica curva de colores terrosos, prohibiéndose la utilización de otros tipos de materiales.
- La iluminación y ventilación en el caso de utilización del bajo cubierta se hará mediante ventanas o lucernarios en el propio faldón. Se instalarán enrasados en la pendiente de la cubierta y a ejes con los huecos de fachada. Quedan prohibidas las soluciones del tipo buhardillas en los faldones con frente a la vía pública.

- Los paneles solares en cubierta se adaptarán a la pendiente de ésta, debiendo instalarse, siempre que sea posible en las zonas interiores de las parcelas, no visibles desde espacios públicos.

Instalaciones. En las nuevas edificaciones todas las instalaciones exteriores de alumbrado, energía eléctrica, telefonía etc., se realizarán empotradas en la edificación, no pudiendo ir grapados a la fachada. Cualquier tipo de maquinaria, aparato de aire acondicionado etc., que rebase la línea de fachada deberá quedar oculto por rejillas pintadas de igual color y tono que la fachada u otro método similar.

Las chimeneas deberán resolverse de acuerdo a la composición y soluciones de la edificación. No se permiten los acabados o materiales reflectantes.

### **OTRAS CONDICIONES**

Aparcamientos. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otro uso. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación total o parcialmente si, por condiciones técnicas debidamente justificadas de accesibilidad o movilidad interior, se hiciera imposible situar las plazas reglamentarias en la edificación.

Respecto a la parcelación. Las parcelas de uso residencial en categoría 1ª y 2ª cuya superficie sea al menos el doble de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc), quedando, en caso de proceder a esta ordenación, limitado el uso a residencial en categoría 1ª, quedando prohibido el uso de vivienda multifamiliar.

La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

<b>ZONA DE ORDENANZA CA-2: "CASCO ANTIGUO - 2"</b>
--

### **DEFINICIÓN**

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas consolidadas del Casco Antiguo, con características similares a las descritas anteriormente por la zona CA-1, salvo en el mayor tamaño de la parcelación, en correspondencia con los usos de industrias y almacenes que actualmente ocupan estos terrenos.

Sobre esta zona de ordenanza se plantea el mantenimiento de dichos usos, o su posible tendencia a transformarse en usos residenciales, en este último caso a través de la delimitación de ámbitos a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

#### **1) CUANDO SE MANTENGAN LOS USOS ACTUALES DE INDUSTRIA-ALMACÉN**

Alineaciones exteriores: Las definidas en los planos de ordenación.

Parcela edificable: La parcela edificable a efectos de nuevas agregaciones o segregaciones tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. Las parcelas existentes cuya superficie sea menor de 200 m<sup>2</sup>., según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General se considerarán igualmente edificables.

Frente mínimo de parcela: 8 metros a efectos de nuevas segregaciones o parcelaciones.

Fondo mínimo de parcela: No se define.

Retranqueos de fachada: Las fachadas de la edificación principal podrán retranquearse un mínimo de 3 metros, o adecuarse a la alineación exterior.

Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación al interior de las parcelas edificables no será superior al 70%.

Fondo máximo edificable: No se define

Tipo edificatorio: Edificación entre medianerías, pareada y aislada.

Separaciones de la edificación principal a linderos de la parcela edificable: En el caso de que la edificación principal sea del tipo adosada o aislada, la separación a los linderos laterales de parcela será 1/2 de la altura máxima de la edificación principal. Respecto al lindero de fondo será en todo caso de 1/2 de dicha altura máxima.

Altura máxima de la edificación. Número de plantas: Independientemente del ancho de la calle, al altura máxima no será superior a 7,50 metros, en dos plantas (planta baja más planta tipo) permitiéndose el uso bajo cubierta. También se permite una planta sótano o semisótano.

Tan sólo se podrá superar esta altura máxima, por los elementos constructivos, inherentes al proceso productivo de las instalaciones.

Coefficiente de edificabilidad de la parcela edificable: En general se permite una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Excepcionalmente en las parcelas ocupadas actualmente por usos de industrias y almacenes; se permitirán ampliaciones de un 20% de la superficie actualmente construida, sin que se superen el resto de parámetros de ordenación establecidos



### **COMPATIBILIDAD DE USOS:**

- Uso característico: Industria-almacén en categoría 1ª y 2ª.
- Usos compatibles o admisibles: Terciario en todas sus categorías. espacios libres y equipamientos en todas sus categorías. Residencial en categoría 1ª para una sola vivienda destinada a guarda de las instalaciones.
- Usos prohibidos. Los restantes.

### **2) CUANDO SE TRANSFORME A USO RESIDENCIAL**

En este caso, se aplicarán las mismas condiciones que las establecidas para la zona de ordenanza CA-1º, salvo el tamaño mínimo de la parcela edificable que no podrá ser inferior en ningún caso a 200 m2., con un frente mínimo de 8 metros.

### **OTRAS CONDICIONES**

Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2. construidos,

Respecto a la parcelación. En el caso de transformación a uso residencial, las parcelas cuya superficie sea al menos el doble de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión descrito con carácter general (PERI), quedando, en caso de proceder a esta ordenación, limitado el uso a residencial en categoría 1ª, quedando prohibido el uso de vivienda multifamiliar.

La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

<b>ZONA DE ORDENANZA E "ENSANCHE"</b>
---------------------------------------

### **DEFINICIÓN**

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas situadas en las inmediaciones del Casco Antiguo, y que constituyen los nuevos ensanches residenciales del municipio.

Su actual estado de semiconsolidación, debido a la existencia de viviendas unifamiliares de diferentes tipos (aisladas, adosadas, etc.), y en promociones de pequeño tamaño (colonias), exigen regular tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes como la ejecución de nuevas promociones.

## **CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Grados y tipo edificatorio Se establecen cuatro grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- Ensanche grado 0 (E-0)      Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas
- Ensanche grado 1 (E-1)      Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 2 (E-2)      Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 3 (E-3)      Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.
- Ensanche grado 4 (E-4)      Viviendas unifamiliares aisladas.

Alineaciones exteriores Las definidas en los planos de ordenación.

Altura máxima de la edificación. Número de plantas En todos los grados, la altura máxima de la edificación será de 7,00 metros a cornisa, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo), permitiéndose también una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

Se permite en todos los grados el aprovechamiento bajo cubierta, cuando su forma geométrica lo permita y siempre que cumpla la inclinación máxima permitida, computando como edificabilidad.

### Parcela edificables Superficie frente y fondo mínimos

- |                    |       |                     |              |             |
|--------------------|-------|---------------------|--------------|-------------|
| • Ensanche grado 0 | (E-0) | Superficie 150 m2.  | Frente 5 m.  | Fondo 15 m. |
| • Ensanche grado 1 | (E-1) | Superficie 200 m2   | Frente 5 m   | Fondo 15 m. |
| • Ensanche grado 2 | (E-2) | Superficie 250 m2   | Frente 7 m.  | Fondo 20 m. |
| • Ensanche grado 3 | (E-3) | Superficie 500 m2   | Frente 11 m. | Fondo 30 m. |
| • Ensanche grado 4 | (E.4) | Superficie 1.000 m2 | Frente 20 m  | Fondo 40 m  |

Las parcelas existentes cuya superficie, frente o fondo, según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, sea menor que las referidas anteriormente se considerarán igualmente edificables.

### Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela:

- Ensanches grados 0 y 1 (E-0 y E-1): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación se podrá ajustar a los linderos frontales y laterales de la parcela edificable. En caso de producirse retranqueos y separaciones, éstos tendrán una dimensión mínimos de 2,00 metros En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.
- Ensanche grado 2 (E-2): La edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 3,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

- Ensanches grados 3 y 4 (E-3 y E-4): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 5,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

Así mismo las parcelas existentes según datos catastrales anteriores, a la aprobación definitiva de este Plan General, y que no guarden retranqueo al fondo de la parcela, conservaran esta característica.

#### Ocupación de la parcela

- Ensanche grado 0 (E-0) 75 %
- Ensanche grado 1 (E-1) 60 %
- Ensanche grado 2 (E-2) 60 %
- Ensanche grado 3 (E-3) 40 %
- Ensanche grado 4 (E-4) 25 %

#### Coeficiente de edificabilidad de la parcela edificable:

- Ensanche grado 0 (E-0) 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ensanche grado 1 (E-1) 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ensanche grado 2 (E-2) 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ensanche grado 3 (E-3) 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ensanche grado 4 (E-4) 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **COMPATIBILIDAD DE USOS**

- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Uso compatible o admisible: Terciario en grado 1º, espacios libres y equipamientos en cualquiera de sus grados.
- Usos prohibidos: Los restantes

#### **OTRAS CONDICIONES**

Las condiciones que a continuación se establecen, pretenden mantener y mejorar, las parcelaciones y edificaciones existente dentro de esta zona de ordenanza.

Aparcamiento.- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o vivienda. Esta podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo techo, mediante garaje.

Respecto a la parcelación.- Las parcelas cuya superficie sea al menos el triple de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc) La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

Respecto a la edificación permitida.- Como se ha dicho, las parcelas existentes, cuya superficie, frente y fondo de parcela, sean inferiores a las establecidas para cada grado, y siempre que así conste en los datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, se considerarán igualmente edificables.

Para las edificaciones existentes situadas en las parcelas anteriormente citadas y destinadas a viviendas unifamiliares se permitirán ampliaciones, que cumplan las condiciones establecidas en la zona de ordenanza, con la excepción del índice de aprovechamiento, que podrá ser superior al establecido en un 15% en los grados 1 y 2 y 20% en los grados 3 y 4, y de la ocupación de parcela, que en ningún caso será superior 70% en el grado 1, al 60% en el grado 2, al 50% en el grado 3 y al 40% en el grado 4.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad. Son las previstas de carácter general en el planeamiento municipal.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.

## ZONA DE ORDENANZA CP "COLONIA DE LA PAZ"

### DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre los terrenos ocupados por la colonia da la Paz, situada al este del núcleo urbano y en la inmediación del Casco Antiguo. Esta colonia es un conjunto de nueva planta

construido en los años cincuenta, que responde a un modelo de crecimiento urbano destinado en su origen a clases modestas o medias y con unas características particulares en cuanto a parcelación, ocupación y tipología edificatoria.

Las condiciones de la ordenanza de aplicación tienen como finalidad hacer que las actuaciones edificatorias que se desarrollen sean compatibles y conserven las características esenciales de la colonia, manteniendo una uniformidad en su conjunto.

### **CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Tipo edificatorio El tipo edificatorio se corresponde con el modelo de viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras formando manzanas cerradas.

Alineaciones exteriores. Las definidas en los planos de ordenación.

Altura máxima de la edificación. Número de plantas La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros a cornisa, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo). No se permiten sótanos o semisótanos.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, cuando su forma geométrica lo permita y siempre que cumpla las condiciones que sobre la misma se determinan en las condiciones estéticas y de composición.

Parcela edificables Superficie frente y fondo mínimos.- Las parcelas edificables serán las existentes con la superficie, frente y fondo, según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General.

Dado el tamaño de parcela, en general inferior a los 100 m<sup>2</sup> y nunca superior a los 160 m<sup>2</sup>, no se permiten segregaciones. Quedan permitidas las agregaciones de parcelas siempre que exteriormente mantengan el aspecto o imagen de la parcelación original.

Retranqueos de fachada y linderos laterales: Las fachadas de las edificaciones principales deberán ajustarse a las alineaciones exteriores establecidas, no permitiéndose retranqueos a la alineación ni a los linderos laterales.

Retranqueos a lindero trasero: El tratamiento y retranqueo del lindero trasero será el existente, siendo habitual la existencia de pequeños patios traseros. En caso de que la actuación no mantenga la situación existente el retranqueo mínimo al lindero trasero será de 3 m.

Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación sobre la parcela será la de la edificación actual existente. En caso de que la actuación no la mantenga la ocupación máxima se fija en el 70%.

Coefficiente de edificabilidad de la parcela: Será el resultante de aplicar los criterios de altura, número de plantas y ocupación de parcela.

### **COMPATIBILIDAD DE USOS**

- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Uso compatible o admisible: Terciario en grado 1º, espacios libres y equipamientos en cualquiera de sus grados.
- Usos prohibidos: Los restantes

### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

En función de las características específicas del espacio singular de la colonia, además de cumplirse las condiciones establecidas de forma general en los capítulos 5, 6 y 7 de estas Normas, se tendrán en cuenta también las siguientes condiciones estéticas y de composición:

#### Cuerpos entrantes y salientes de la edificación sobre la línea de fachada.

- Tan sólo se permiten cuerpos salientes del tipo balcones con un vuelo no superior a 30 cm y un canto no superior a 12 cm.
- Se prohíben los sopórtales y pasadizos en planta baja.
- El frente máximo de balcones no podrá ser superior a 150 centímetros.
- Las barandillas serán de hierro forjado, acero, madera y demás materiales utilizados tradicionalmente para estos fines, prohibiéndose expresamente los petos de fábrica de ladrillo y demás soluciones opacas en el frente de los voladizos. la altura no será superior a 110 cm.

Cornisas y aleros.- El saliente máximo de cornisas o aleros no superará los 40 cm. Se procurará buscar soluciones tradicionales para su ejecución. No obstante, en el caso de que la cornisa o alero sea continuación del forjado de cubierta o de un forjado interior de la edificación, el espesor en su parte volada no excederá de 12 cm.

Criterios de composición de fachadas.- Las fachadas exteriores se adecuarán a las condiciones del entorno, introduciéndose elementos o soluciones constructivas que sintonicen con la edificación existente, y con predominancia en los huecos de las dimensiones verticales respecto a las horizontales. El ritmo de huecos en planta baja y alta deberá preferentemente coincidir verticalmente con los existentes, predominando el macizo sobre el vano en el conjunto de la solución de fachada.

La cubierta se resolverá con existencia de un faldón orientado hacia la fachada principal, quedando prohibido hastiales vistos a la misma.

Anuncios y carteles publicitarios.- Solo se permiten dentro del marco que supone el hueco correspondiente de planta baja. Fuera de los huecos sólo podrán colocarse rótulos discretos formados por letras sueltas metálicas, de madera o de cualquier otro material de calidad o bien paneles de madera pintada o de vidrio transparente e incoloro.

Se prohíben los luminosos excepto en farmacias y otros servicios de urgencias.

Instalaciones. En las nuevas edificaciones todas las instalaciones exteriores de alumbrado, energía eléctrica, telefonía etc., se realizarán empotradas en la edificación, no pudiendo ir grapados a la fachada. Cualquier tipo de maquinaria, aparato de aire acondicionado etc., que rebase la línea de fachada deberá quedar oculto por rejillas pintadas de igual color y tono que la fachada u otro método similar.

Las chimeneas deberán resolverse de acuerdo a la composición y soluciones de la edificación. No se permiten los acabados o materiales reflectantes.

Materiales de las fachadas exteriores. Se utilizarán sólo los materiales de acabado existentes como revocos y enfoscados siempre que se garantice su acabado posterior con pintura de exteriores en colores blancos. Los tonos más oscuros se reservarán exclusivamente para zócalos o recercados.

Se permiten los zócalos de fachada. Se prohíben expresamente en las fachadas las carpinterías con acabados de brillo metálico.

#### Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas y se resolverán con las soluciones tradicionales.
- La pendiente de la cubierta tendrá un desnivel máximo de 25°. La línea de cumbrera no podrá superar 2,50 m respecto a la línea de cornisa.
- El material de cubierta será la teja cerámica curva de colores terrosos.
- La iluminación y ventilación en el caso de utilización del bajo cubierta se hará mediante ventanas o lucernarios en el propio faldón. Se instalarán enrasados en la pendiente de la cubierta y a ejes con los huecos de fachada. Quedan prohibidas las soluciones del tipo buhardillas. En los faldones que no presenten frente a la vía pública se podrán realizar terrazas.
- Los paneles solares en cubierta se adaptarán a la pendiente de ésta, debiendo instalarse, siempre que sea posible en las zonas interiores, no visibles desde espacios públicos.

#### **OTRAS CONDICIONES**

Aparcamiento.- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o vivienda. Esta podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo techo, mediante garaje. Dada las características y tamaño de las parcelas el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación total o parcialmente si, por condiciones técnicas debidamente justificadas de accesibilidad o movilidad interior, se hiciera imposible situar las plazas reglamentarias en la edificación.

### **ZONA DE ORDENANZA I-A. INDUSTRIA-ALMACÉN**

#### **DEFINICION**

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas actualmente ocupadas por instalaciones industriales en parcelas de importante tamaño y en localizaciones periféricas al Casco Antiguo, que se consideran adecuadas para mantener dichos usos.

En función de las diferentes tipologías de la edificación industrial y de los parámetros de ordenación aplicables a la diversidad de situaciones se establecen varios grados. Para no limitar las posibilidades de utilización y desarrollo de esta zona, en la documentación gráfica del Plan General no se señalan estas divisiones, quedando genéricamente definida como IA, permitiendo que en esta zona puedan asentarse cualquiera de los tipos o grados definidos según los intereses del momento, si bien con las características adjudicadas a cada uno de ellos.

### **CONDICIONES DE ORDENACION**

#### Grados y tipos edificatorios:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| • Industria nido (I-0)           | Edificaciones de pequeño tamaño, en tipología entre medianerías realizadas a través de promociones unitarias en minipolígonos industriales. |
| • Industria adosada (I-1)        | Edificaciones de tamaño mediano, en tipología pareada, es decir, compartiendo una pared medianera.  |
| • Industria aislada-media (I-2)  | Edificación de tamaño grande en tipología aislada.  |
| • Industria aislada-grande (I-3) | Edificaciones de gran tamaño en tipología aislada.  |

#### Parcelas edificables

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Industria nido (I-0)            | 3.000 m <sup>2</sup>  |
| • Industria adosada (I-1)         | 1.000 m <sup>2</sup>  |
| • Industria aislada-media (I-2)   | 3.000 m <sup>2</sup>  |
| • Industrias aislada-grande (I-3) | 10.000 m <sup>2</sup> |

Alineaciones exteriores. Las señaladas en los planos de ordenación. Al interior de esta zona de ordenanza será posible plantear la apertura de nuevas calles, que se adecuen a la ordenación de los tipos de instalaciones industriales que definitivamente se adopten, dentro de la gama establecida. El ancho mínimo de estas calles, será de 8 metros. Para ello será preciso redactar un Estudio de Detalle que defina el trazado de dichas calles.

#### Retranqueos

- |                                   | Frontal | Lateral y trasero |
|-----------------------------------|---------|-------------------|
| • Industria nido (I-0)            | 5,5     | 5,5               |
| • Industria adosada (I-1)         | 8       | 5,5               |
| • Industria aislada-media (I-2)   | 10      | 7,5               |
| • Industrias aislada-grande (I-3) | 12      | 10                |

#### Ocupación

- |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| • Industria nido (I-0)            | 60% |
| • Industria adosada (I-1)         | 50% |
| • Industria aislada media (I-2)   | 40% |
| • Industrias aislada-grande (I-3) | 30% |



### Coeficiente de edificabilidad

- Industria nido (I-0) 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Industria adosada (I-1) 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Industria aislada-media (I-2) 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Industrias aislada-grande (I-3) 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Altura de la edificación y número de plantas

- Industria nido (I-0) 1 planta / 6 m
- Industria adosada (I-1) 1 planta / 8 m
- Industria aislada-media (I-2) 1 planta / 10 m
- Industrias aislada-grande (I-3) 1 planta / 12 m

En los cuatro tipos se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas, para oficinas que ocupe como máximo el 35% de la edificabilidad total.

### TOLERANCIA DE USOS

- Uso característico: Industria-almacén en todas sus categorías
- Uso compatible o admisible: Terciario en todas sus categorías, con la limitación de superficie establecida. Equipamientos en todas sus categorías para uso interno de los trabajadores de la industria, Residencial en categoría I<sup>a</sup>, en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones.
- Usos prohibidos: Los restantes

### OTRAS CONDICIONES

Plazas de aparcamiento: En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida, debiendo resolverse en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

Cerramientos: En los linderos el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

Condiciones estéticas y medioambientales: Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas así como el tratamiento de estas últimas. En todas las tipologías, la parcela deberá estar arbolada en una proporción mínima de un árbol cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante una normativa específica.

## ZONA DE ORDENANZA TC. TERCIARIO.

### **DEFINICIÓN**

Zona de Ordenanza a aplicar sobre las áreas grafiadas en el Plano de Calificación de Usos del Suelo. La tipología corresponde a edificación singular aislada o adosada.

### **CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Condiciones de parcelación: Se fija una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>.

Ocupación de la parcela: La ocupación máxima será el 65 % de la parcela edificable sobre rasante y bajo rasante el 75 %, igualmente de la parcela edificable.

Coefficiente de edificabilidad: Se establecen dos grados según su situación en el interior o borde del núcleo urbano y su inclusión en distintas áreas homogéneas.

- Grado 1                      1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 2                      0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

De la superficie edificable resultante, podrá destinarse el 20% como máximo al uso de vivienda de guardería.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela: Los retranqueos mínimos de la edificación a la "alineación exterior pública", en caso de producirse, serán de 3 m. Igualmente podrá adosarse la fachada de la edificación a la alineación exterior. El retranqueo mínimo a los linderos de las parcelas colindantes será de 3 m.

Altura máxima de la edificación y altura libre de plantas: La "altura total" será como máximo de 2 plantas y 8 metros, permitiéndose una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

La altura libre mínima permitida en planta baja y pisos será de 2,70 metros.

Patios: En caso de existir patios, podrá inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta, sin que sea en ningún caso inferior a 3 metros. En dichos patios se prohíbe la realización de construcciones auxiliares.

### **COMPATIBILIDAD DE USOS**

- Uso característico: Terciario (comercial, social, oficinas y hostelero.) y equipamiento privado.

- Usos compatibles o admisibles: Espacios libres y equipamientos en todas sus categorías, y Residencial en categoría primera en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones, y con las limitaciones de edificabilidad que se señalan en esta Ordenanza.
- Usos prohibidos: Los restantes.

### **OTRAS CONDICIONES**

Aparcamiento: En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: Las actuaciones edificatorias se someterán a las previstas con carácter general en el presente Plan General

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.

## **ZONA DE ORDENANZA V. ZONA VERDE.**

### **DEFINICIÓN**

Pertencen a esta Zona de Ordenanza las áreas así definidas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos del Suelo.

### **CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Condiciones de parcelación: Sólo se permiten las segregaciones que pudieran derivarse de la implantación de infraestructuras compatibles.

Edificaciones e instalaciones permitidas: Sólo se permiten edificaciones provisionales o ligeras tales como quioscos de bebidas o prensa, quioscos de música o similares.

Condiciones de ocupación y edificabilidad: La ocupación máxima de las edificaciones citadas será del 2% y no podrán sobrepasar los 20 m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación: La altura máxima será de 1 planta y 3 metros de altura de cornisa.

Retranqueos: El retranqueo mínimo a la alineación o cualquier lindero será de 3 metros. En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima que exijan las instalaciones mencionadas.

### **COMPATIBILIDAD DE USOS**

- Uso característico: Espacios libres (parques y jardines ...) de esparcimiento y recreo.
- Usos admisibles: Son usos compatibles los complementarios de estas actividades tal como aparcamientos, kioscos de bebidas, ... y los de infraestructuras que en caso de instalarse sobre rasante deberán contemplar medidas de protección visual y ambiental.
- Usos prohibidos: Los restantes

## **ZONA DE ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTOS**

### **DEFINICIÓN**

Zona de Ordenanza a aplicar sobre las áreas grafiadas en el Plano de Calificación de Usos del Suelo como equipamientos y dotaciones. Entre otras incluye las destinadas a la educación, la cultura, el deporte, el culto, la administración etc

La tipología corresponde a edificación singular aislada o adosada.

### **CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Condiciones de parcelación: No se determina parcela mínima edificable. No se permiten parcelaciones o segregaciones.

Ocupación de la parcela: No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable, el porcentaje de ocupación del 75 %.

Coefficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable depende del área homogénea donde se sitúe: si se encuentra en el área homogénea 1 de 2,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y en el área homogénea 2 de 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

De la superficie edificable resultante, podrá destinarse el 20% como máximo al uso de vivienda de guardería.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela: La fachada de la edificación podrá adosarse a la alineación o retranquearse de esta. En este caso el retranqueo mínimo será de 3 m. El retranqueo mínimo a los linderos de las parcelas colindantes será de 3 m, si bien se podrá eliminarse si en la zona existe una predominancia de esta característica o provienen de una actuación existente.

Altura máxima de la edificación y altura libre de plantas: La "altura total" será como máximo de 3 plantas y 9 metros. La altura libre mínima permitida en planta baja y pisos será de 2,70 metros.

Patios: En caso de existir patios, podrá inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta, sin que sea en ningún caso inferior a 3 metros. En dichos patios se prohíbe la realización de construcciones auxiliares.

### **CONDICIONES DE USO**

- Uso característico: Equipamientos y dotaciones.
- Usos compatibles o admisibles: Residencial en categoría primera en una sola vivienda para el guarda de las instalaciones, y con las limitaciones de edificabilidad que se señalan en esta Ordenanza, espacios libres, terciario, comercial y de oficinas.
- Usos prohibidos: Todos los demás no señalados.

### **OTRAS CONDICIONES**

Aparcamiento: En edificaciones de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esta reserva podrá efectuarse al aire libre o bajo techo en garaje. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación parcialmente si, por condiciones técnicas debidamente justificadas de accesibilidad o movilidad interior, se hiciera imposible situar las plazas reglamentarias en la edificación.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual.