

Sección 6.^a

Zona de ordenación en edificación aislada (20a)

Art. 337. Definición.

Comprende esta zona áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, con elementos suficientes para la calificación como suelo urbano, de edificación, rodeadas de vegetación y con densidad variable de viviendas, según subzonas.

Art. 338. Subzonas.

1. En la zona de ordenación en edificación aislada se establecen distintas subzonas, que responden a la variedad originaria.

2. Son estas subzonas:

Plurifamiliares	Unifamiliares
I (20a/6)	VI (20a/9u)
II (20a/5)	VII (20a/10)
III (20a/7)	VIII (20a/11)
IVa (20a/9)	IX (20a/12)
IVb (20a/9b)	
V (20a/8)	

3. En los Estudios de Detalle referentes a las subzonas unifamiliares no podrá aumentarse el número de viviendas que por efecto del tamaño de parcela corresponda a una zona.

Art. 339. Tipo de ordenación.

En todas las subzonas el tipo de ordenación aplicable es el de «edificación aislada».

Se admiten en esta zona las viviendas pareadas y las adosadas en hilera con espacios libres individualizados o mancomunados, como subtipos de ordenación derivados de la edificación aislada y que deberán ajustarse a las condiciones de edificación aislada y que deberán ajustarse a las condiciones de edificación señaladas en las subzonas respectivas.

Art. 340. Edificabilidad.

1. Los índices de edificabilidad neta para cada una de las subzonas son los establecidos en el siguiente cuadro:

Subzonas	Neta m ² t/m ² s
Plurifamiliares	
I (20a/6)	0,25
II (20a/5)	0,50
III (20a/7)	0,75
IVa (20a/9)	1,00
IVb (20a/9b)	1,00
V (20a/8)	1,50
Unifamiliares:	
VI (20a/9u)	1,00
VII (20a/10)	0,75
VIII (20a/11)	0,50
IX (20a/12)	0,25

2. En las subzonas unifamiliares, el índice de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²t/m²s), se reduce a cero coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m²t/m²s), para aquellas parcelas de superficie inferior a la mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

Art. 341. Actuaciones de reforma interior.

1. Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción adecuada a la densidad de población, podrán ser objeto de operaciones de reforma interior.

2. El Plan de Reforma Interior, a partir de los actuales niveles de espacios libres y dotaciones, deberá prever los necesarios espacios y dotaciones en consonancia con los potenciales de edificación y la densidad zonal.

3. Los Planes de Reforma Interior respetarán los estándares que se establecen en la tabla siguiente:

SUBZONAS	Densidad neta máxima viviendas/Ha	Porcentaje de suelo para viales y estacionamientos	Porcentaje de suelo para espacios verdes y dotaciones
Plurifamiliares			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IV a	100	20	12
IV b	100	24	12
V	150	24	12
Unifamiliares			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Art. 342. Condiciones de edificación de las subzonas plurifamiliares.

1. Las superficies mínimas de parcela y la longitud mínima de fachada en estas subzonas se rigen por el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m ²)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IV a	400	14
IV b	1.500	20
V	800	15

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley de 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no haya sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tenga reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior. Sin embargo, se exceptúan de esta reducción de edificabilidad las parcelas en las que se construya únicamente una vivienda.

2. La ocupación máxima de parcela para las subzonas plurifamiliares será la siguiente:

Subzona I, el 15 por 100 de la superficie;

Subzona II, el 20 por 100;

Subzona III, el 30 por 100;

Subzona IV, tipo a, el 40 por 100;

Subzona IV, tipo b, el 25 por 100, y

Subzona V, el 30 por 100.

3. La altura máxima autorizada y el número tope de plantas se establece en nueve metros quince centímetros (9,15 m) y en planta baja más dos plantas piso, salvo para la subzona IV, tipo b, y la subzona V, cuyos valores son los que se establecen a continuación.

4. En la subzona IV, subtipo b, la altura máxima será de quince metros veinticinco centímetros (15,25 m) y el número tope de plantas el de planta baja más cuatro plantas piso.

5. En la subzona V, la altura y el número tope de plantas varían con el ancho de vial de conformidad con la siguiente relación:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m	7,55 m	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m	10,60 m	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m	13,65 m	PB + 3 pisos
De 15 m o más metros	16,70 m	PB + 4 pisos

6. En las subzonas I y II se admite en las condiciones de construcción palafítica alcanzar la altura de doce metros veinte centímetros (12,20 m) correspondientes a planta baja más tres plantas piso. Las condiciones para que la edificación reúna las características de palafítica se regulan en el tipo de edificación aislada. En la subzona IV, subtipo b, la planta baja deberá dejarse abierta en un 75 por 100 de la superficie ocupada por la edificación.

7. La subzona V vendrá obligada a un máximo de dos unidades de vivienda por planta piso, excepto en las parcelas con frente a calles de ancho igual o superior a veinte metros en las que este máximo se fija en cuatro unidades.

8. La separación de la edificación a los lindes de parcela y la separación entre edificaciones en parcela respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a linderos (m)			Separación entre edificaciones de una misma parcela con relación a alturas
	frente	lateral	fondo	
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IV a	3	3	3	1
IV b	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. Se admiten las construcciones auxiliares, dentro del máximo de ocupación de parcela establecido en la condición segunda, y respetando los topes de altura y ocupación máxima con edificaciones auxiliares que se establecen en el cuadro siguiente:

Subzona	Altura máxima (metros)	Ocupación máxima (% de superficie)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IV a	-	no se admite
IV b	-	no se admite
V	-	no se admite

10. El número máximo de viviendas por parcela en las subzonas plurifamiliares no superará el que resulte de dividir la edificabilidad máxima permitida en la parcela por el módulo de cien metros cuadrados (100 m²). Dicho límite, redondeado por defecto, deberá respetarse incluso en el supuesto de viviendas de superficie reducida o apartamentos cuyo número máximo no podrá superar la densidad resultante de la regla anterior.

11. Con la finalidad de controlar y acotar el tamaño excesivo de algunas promociones, en las zonas plurifamiliares se limita la máxima agrupación de viviendas sobre una misma parcela, a la que resulta de aplicar una superficie de techo edificable correspondiente a tres parcelas distribuida en una o varias edificaciones independientes.

Las parcelas que, debido a su mayor superficie, diesen lugar a un techo edificable que supere el señalado en el párrafo anterior, deberán tratarse como si fuesen dos o más parcelas independientes que no superen individualmente la máxima agrupación de viviendas por parcela señalada. En estos casos cada agrupación deberá poseer acceso independiente desde vial público. El espacio libre de edificación quedará sistematizado con jardinería y podrá establecerse un régimen de uso mancomunado del mismo. No se permiten soluciones de pasajes particulares o análogos para el acceso común a parcelas distintas.

12. En las zonas plurifamiliares se admiten los desarrollos de viviendas adosadas en hilera con espacios libres mancomunados o individualizados como tipo de ordenación derivado de la edificación aislada, con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Deberán cumplirse las condiciones de máxima agrupación de viviendas por parcela que se señalan en el número anterior.
- b) Se aplicarán la densidad máxima de viviendas, índice neto de edificabilidad, porcentaje de ocupación máxima de parcela, altura y número de plantas que se señalan para la subzona respectiva.
- c) Cada agrupación independiente de viviendas adosadas estará dotada de acceso rodado desde la vía pública.
- d) La edificación se deberá producir ordenadamente respecto de las alineaciones oficiales de la parcela a la vía pública.
- e) Con la finalidad de controlar y acotar el impacto excesivo de algunas promociones, no se permitirán agrupaciones que supongan un frente edificado, continuo o retranqueado, superior a treinta metros (30 m); cuando ello suceda, se deberá fraccionar una agrupación en dos o más cuerpos independientes que o superen tal dimensión, y que deberán separarse entre sí proporcionalmente a su altura respectiva con un mínimo de cuatro metros.

Art. 343. Condiciones de edificación en las subzonas unifamiliares.

1. La superficie mínima de parcela, la longitud mínima del frente al vial y la ocupación máxima de parcela en estas subzonas son las que se establecen en el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m ²)	Longitud (m)	Ocupación (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficie y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

- a) Cuando procedan de segregación o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no hayan sufrido segregación posterior.
- b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953, o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.
- c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, para las parcelas que tengan una superficie que alcance como mínimo la mitad de la exigida según la subzona correspondiente, siempre que sea superior a cuatrocientos metros cuadra-

dos (400 m²) y tenga una longitud mínima de fachada de catorce metros (14 m), se les aplicarán los índices de edificabilidad netos del artículo 340, reducidos en la misma proporción en que la parcela tiene reducidas su superficie respecto de la mínima exigida.

En las subzonas VII y VIII, a las parcelas inferiores a los topes indicados, cuya superficie supere los doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) siempre que tengan una fachada mínima de doce metros (12 m), se les aplicará una edificabilidad que no podrá superar una superficie construida máxima por parcela de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²) con una altura máxima de siete metros (7 m) y número tope de plantas de planta baja y un piso.

En la subzona VI se aplicará el índice de edificabilidad reducido de cero setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m²t/m²s) siempre que la parcela alcance como mínimo una superficie de doscientos metros cuadrados (200 m²) y una fachada mínima de diez metros (10 m).

No podrán construirse aisladamente aquellas parcelas que, a pesar de hallarse en alguno de los casos a) b) c) anteriores, no alcancen la superficie o longitud o fachada mínimas indicadas en relación con las establecidas según la subzona respectiva.

2. La altura máxima y el número de plantas de la edificación principal, y la altura máxima y porcentaje de ocupación con construcciones auxiliares, dentro de la ocupación máxima establecida en la condición primera, se rigen por lo previsto en el siguiente cuadro:

Subzona	Edificación altura máxima	Tope plantas y ocupación	Edificación auxiliar, altura
VI	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 7%
VII	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 5%
VIII	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 3%
IX	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 2%

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela sea inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), pero resulte edificable en virtud de lo dispuesto en la condición primera, la altura máxima permitida será de siete metros (7 m) y el número tope de plantas, el de baja y un piso.

3. La separación de la edificación a los lindes de la parcela y la separación entre edificaciones en parcela respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m) frente-lateral-fondo			Separación entre edifica- ciones de una misma parcela en relación con alturas.
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela no alcance los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), pero sea edificable, la separación mínima al linde lateral de la parcela será de dos metros (2 m).

4. En las subzonas unifamiliares se admite la construcción de viviendas pareadas en parcelas colindantes siempre que ambas parcelas superen la superficie y fachada mínimas establecidas en la subzona respectiva, puedan alcanzar dichos límites conjuntamente o se hallen en alguno de los supuestos del punto 1 de este artículo.

En las subzonas VI, VII y VIII se podrán admitir parcelas pareadas siempre que, además de cumplirse la superficie mínima señalada, dispongan por lo menos de una longitud de fachada reducida respecto de la mínima en la distancia señalada como separación de la edificabilidad al linde lateral de parcela según la subzona respectiva.

Las viviendas pareadas respetarán las condiciones de edificación de la subzona referidas a la parcela agrupada resultante, deberá formalizarse el carácter mancomunado e indivisible de la parcela mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 7.ª

Zona de verde privado protegido (8a)

Art. 344. Definición.

Se califica de «zona de verde privado protegido» el suelo urbano con edificaciones aisladas, generalmente con entornos ajardinados de interés.

Art. 345. Edificabilidad.

1. La edificabilidad en esta zona se define en relación con la edificación actual existente que se mantiene, y se permite tan sólo aumentar dicha edificabilidad hasta un máximo del 10 por 100 mediante obras de mejora que sean compatibles con el carácter protegido del edificio y espacios ajardinados de su entorno.

2. Se admiten en esta zona el mantenimiento de los usos originales existentes compatibles con la protección de la edificación y su entorno. También se admitirá el uso de vivienda unifamiliar y, en su caso, mediante la aprobación de un Plan especial, podrán autorizarse aquellos usos culturales, recreativos, docentes y asistenciales compatibles con la protección y de acuerdo con las condiciones establecidas en esta sección.

3. En las parcelas de más de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), y a través de un Plan Especial, se autoriza una edificación nueva que no podrá rebasar los quinientos metros cuadrados (500 m²) de techo edificable por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de exceso sobre los tres mil metros cuadrados (3.000 m²), que se ajustará en cuanto a sus condiciones de edificación a la protección de las características de la zona que interesa conservar y están sujetos a los criterios que se señalan en los artículos siguientes.