

**CAPÍTULO 4:**  
**ORDENANZA OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA**



## **CAPÍTULO 4: ORDENANZA OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA.**

### **Artículo 6.04.01.- Definición y ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza regula las construcciones con carácter de edificación abierta o semiabierta, que pueden realizarse sin que sea obligatorio el establecimiento de retranqueos respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando éstos regulados, en su caso, por las Normas Generales de la Edificación.

El espacio entre los edificios se considera espacio libre de uso público o colectivo, sin que se exija con carácter general la diferenciación neta entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada mediante cierres formalizados que consoliden tales límites.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se reserva a zonas de vivienda colectiva de nuevo desarrollo, en polígonos o áreas en las que interesa un tipo edificatorio que aúne las ventajas higiénicas de la edificación abierta, con la capacidad de definición del espacio público que caracteriza a las ordenaciones volumétricas, ordenadas de acuerdo con las alineaciones exteriores de las parcelas edificables.

### **Artículo 6.04.02.- Clasificación.**

Se establecen dos Grados:

1. Grado 1: Edificación abierta de altura moderada de carácter básicamente residencial, aunque compatible con el uso comercial en planta baja.
2. Grado 2: Edificación abierta en altura; funcionalmente esta Ordenanza regula un complejo múltiple de usos: residenciales en sentido estricto, de carácter no estrictamente familiar (hoteles, residencias, apartamentos, etc.), además de usos terciarios tanto privados (oficinas, comercios), como institucionales (Administración Pública).

### **Artículo 6.04.03.- Condiciones de parcela para todos los Grados.**

#### **1. Parcela mínima.**

Las parcelas mínimas edificables serán de 500 m<sup>2</sup>s. Sin embargo, se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa que será el instrumento que defina en concreto los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada una de ellos o a sus fracciones.

## 2. Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 20 ml de frente a una alineación oficial propuesta por el Plan General en suelo urbano o por los Planes Parciales en suelo urbanizable. Este segmento de alineación no tiene por qué corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en caso que así sea, el Estudio de Detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos o, en su caso, la solución alternativa que estime conveniente.

### Artículo 6.04.04.- Condiciones de ocupación de parcela.

#### 1. Retranqueos obligatorios para todos los Grados.

No existen retranqueos obligatorios en relación con las alineaciones oficiales. Los retranqueos en relación con las diferentes parcelas edificables vendrán definidos en el Estudio de Detalle a nivel de cada manzana o, en su caso, en el Plan Parcial.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de manzana.

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie de manzana edificable neta, es decir, interior a las alineaciones oficiales que definen el espacio edificable.

Será entonces el Estudio de Detalle el que precise el cumplimiento de esta regulación.

##### a) Ocupación en planta baja y sótano.

###### - Grado 1:

Se podrá ocupar hasta un 65% de la manzana en planta baja y sótanos, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones respectivas de forma que siempre se asegure un mínimo de un 35% de suelo libre que posibilite la plantación de arbolado y el ajardinamiento de la zona libre interior de cada manzana.

###### - Grado 2:

Se podrá ocupar hasta un 85% de la manzana en planta baja y sótanos, debiéndose cumplir análoga condición a la reseñada en el punto anterior respecto al 15% del espacio restante.

En este Grado se podrá ocupar análoga proporción de manzana, incluso en planta primera.

##### b) Ocupación en plantas de piso.

###### - Grado 1:

Se podrá ocupar hasta un 60% de la manzana en plantas de piso, teniendo obligatoriamente que coincidir la proyección vertical de dicho porcentaje sobre el 65% edificado en planta primera , bajo y sótano como máximo.

- Grado 2:

Se podrá ocupar hasta un 50% de la manzana en plantas de piso, teniendo obligatoriamente que coincidir la proyección vertical de dicho porcentaje sobre el 85% edificado en planta primera, bajo y sótano como máximo.

### **3. Cerramientos para todos los Grados.**

En esta Ordenanza no es obligatorio que la parcela edificable quede enteramente delimitada por la edificación y por elementos de cierre de la parcela. Es posible, sin embargo, que la propia edificación delimite por completo el espacio de la manzana edificable.

En caso de que esto no sea así y la edificación perimetral defina aberturas entre el espacio libre de la propiedad pública, viario o peatonal, del exterior y del interior de cada manzana, se podrá optar por delimitar estos límites o por dejarlos abiertos, incorporando el espacio interior al suelo libre de uso público.

Si se establecen cerramientos, éstos podrán ser opacos en una altura máxima de 70 cm, debiendo a continuación y hasta una altura máxima de 1,85 ml ser resueltos mediante setos vegetales acompañados o no de madera, metálicos, etc.

#### **Artículo 6.04.05.- Condiciones de la edificación.**

##### **1. Dimensiones de la edificación.**

###### **a) Altura máxima de la edificación.**

- Grado 1:

La altura máxima será de planta baja más 4 plantas y una 5ª retranqueada un mínimo de 3 ml a la fachada principal (la que da a viario), o bien incluida bajo cubierta inclinada un máximo de 35 grados. En este último caso, se toleran ventanas abuhardilladas o mansardas en una longitud no superior al 35% de la longitud total de fachada y con las siguientes condiciones:

Retranqueadas un mínimo de 0,35 ml respecto a la línea de fachada.

Su altura no puede superar la máxima de coronación y en ningún caso por encima de 2,50 ml en relación con el forjado del piso de la 5ª planta.

Se podrán realizar dos plantas bajo rasante con el único uso posible de garajes cuya ocupación de parcela se dispone en el artículo 6.04.04-2

a) . Se podrá ampliar en la superficie un tercer sótano si ello fuera necesario para cumplimentar con la dotación mínima de plazas de garajes

- **Grado 2:**

La altura máxima será de planta baja más 10 plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3 ml en relación con todo el perímetro del cuerpo principal edificado. Solo se exceptúan de esta norma, en su caso, los cuerpos de comunicación verticales.

Se podrán realizar dos plantas bajo rasante con el único uso posible de garajes cuya ocupación de parcela se dispone en el artículo 6.04.04-2

a) Se podrá ampliar en la superficie un tercer sótano. Si ello fuera necesario para cumplimentar con la dotación mínima de plazas de garajes

**b) Longitud y anchura máxima de la edificación.**

- **Grado 1:**

La longitud máxima de las edificaciones será de 100 ml. Su anchura máxima será de 40 ml en planta baja y de 24 ml en planta de pisos.

- **Grado 2:**

La longitud máxima de las edificaciones será de 100 ml en planta baja y primera. Su anchura máxima será de 50 ml en planta baja y primera; desde la planta segunda en adelante la longitud máxima será de 85 ml y la anchura de 30 ml.

**2. Edificabilidad.**

**a) Parámetros de Edificabilidad.**

- **Grado 1:**

El índice de edificabilidad máximo será de 2,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela edificable neta. En ningún caso se contabilizarán los espacios viales definidos por el Plan General o por futuros Planes Parciales.

- **Grado 2:**

El índice de la edificabilidad máximo será de 4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en las mismas condiciones que las expresadas en el punto anterior para el Grado 1.

### **3. Condiciones de separación de la edificación para todos los Grados.**

**a)** A los solos efectos de la determinación de la altura de los bloques, para la aplicación de las condiciones de separación entre edificios se tomará como altura de un edificio la siguiente:

- La altura de fachada medida en el plano o sector del mismo más desfavorable.
- Se tomará como plano más desfavorable el paramento vertical del edificio cuyo punto medio se encuentre más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación.
- Si el plano seleccionado tuviera una longitud horizontal mayor de 25 ml, se seleccionará el sector de 25 ml de longitud cuyo punto medio esté más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 25 ml se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.
- La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector y en los extremos del edificio o sector, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.

**b)** La distancia mínima entre bloques sin patio de parcela será igual a la altura del más alto, siempre que ninguno de los dos tenga patios de parcela a los que iluminen piezas vivideras (cocina, dormitorios o estares).

Si tiene patios de parcela, dicha distancia se incrementará a una vez y cuarto la altura del más alto.

Estas distancias mínimas solo podrán reducirse en los casos siguientes:

- Si la proyección ortogonal de los bloques es inferior a 10 ml, se podrá reducir la distancia a 3/4 de la altura del más alto cuando no existan patios de parcela y a 1 vez cuando existan.
- Si la proyección es nula, la distancia será la mitad de la altura del bloque más alto en todos los casos.
- Si el bloque más bajo está situado al Sur, formando la línea normal a su fachada Norte un ángulo no superior a  $\pm 15$  grados en relación con el eje del Norte geográfico, la regla de las distancias mínimas se podrá computar en relación con el edificio más bajo.

Idénticas reglas se establecerán entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que conformen los patios de manzana abiertos a la calle.

Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales con la excepción de cuando sean ciegos, en cuyo caso se podrá aumentar la proyección ortogonal con reducción de distancias a 12,50 ml.

- Estas condiciones se deben cumplir al interior de cada manzana y será el Estudio de Detalle el que las aplique. En relación con otras manzanas colindantes, se tendrán en cuenta las mismas reglas referidas al semieje viario o libre de uso público que las separe, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias. Si se trata de manzanas ya edificadas o con Estudios de Detalle aprobados y en ejecución, se podrán estudiar las de los edificios existentes o propuestos.

#### **4. Otras condiciones de la edificación para todos los Grados.**

##### **a) Alturas libres.**

La altura libre mínima de las plantas bajas comerciales será de 3,50 ml y la máxima de 4 ml. La altura libre mínima de las plantas dedicadas a vivienda será de 2,40 ml. En el caso de que se dediquen a usos terciarios (oficinas, etc.) esta altura mínima se elevará a 2,70 ml.

##### **b) Cuerpos volados.**

###### **- Grado 1:**

Se admiten vuelos máximos de 1 ml en relación con las alineaciones exteriores o interiores y en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada.

###### **- Grado 2:**

No se admiten vuelos en relación con las alineaciones exteriores. Al interior de la manzana edificable las condiciones compositivas son libres.

Los rótulos, molduras decorativas, etc., se regularán por el artículo 5.01.61 de estas Normas, y en cuanto éste se refiere al vuelo permitido por la edificación se tomará éste por 1,50 ml.

##### **c) Edificaciones complementarias.**

###### **- Grado 1:**

Se admiten edificaciones complementarias aunque incluidas en el conjunto de edificabilidad y ocupación del suelo total, con un máximo de dos plantas y destinadas a usos terciarios. Podrán tener muros medianeros los edificios de tipo residencial pero con accesos independientes.

#### **Artículo 6.04.06.- Condiciones estéticas y de composición.**

En esta Ordenanza no se imponen condiciones referentes a materiales, colores o



TOMO IV:	<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b> <b>ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS</b>
TÍTULO VI:	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS
CAPÍTULO 4:	ORDENANZA OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENANDA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA

---

composición específica, diferentes de las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

Salvo en el caso de tratarse de equipamientos públicos, o de uso terciario (en este último caso, en edificio completo independiente), no se autorizan rótulos publicitarios, excepto los que pudieran incluirse dentro de los propios huecos (vacíos) de la edificación, cuidando especialmente su tamaño, color, etc., en función de las características del entorno, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer las condiciones que estime oportuno, dada la multiplicidad de casos que pudieran presentarse, en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza. En el caso de los rótulos no luminosos de pequeñas dimensiones, podrá autorizarse su colocación sobre el cerramiento hacia viario público.

**Artículo 6.04.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.**

**1. Cuadro de compatibilidad de usos.**

**CATEGORIA I**

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4 5		5 8			5												4		SITUACIÓN 3
PRIMERA						24	3 23	5 8	3		45			24									24		SITUACIÓN 3
								8			10													26	SITUACIÓN 2
						3	22	22	22	22				22											SITUACIÓN 1
	R		P				T							E											

**CATEGORIA II**

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						11 12	11 12	11	13						14				11 12						SITUACIÓN 3
										28															SITUACIÓN 1
						11	11	11							14				11						SITUACIÓN 2
	R		P				T								E										

AUTORIZADO     
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES     
  PROHIBIDO

- |    |                    |    |                      |    |                |    |                      |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R  | Residencial        | T  | Terciario            | ES | Sanitario      | I  | Infraestructuras     |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos    | EA | Asistencial    | IE | Infr. de energía     |
| RC | Resid. Colectivo   | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural       | S  | Serv. Urbanos grles. |
| P  | Productivo         | TH | Hotel y residencias  | EK | Espectaculos   | SU | Servicios urbanos    |
| PI | Industrial         | TB | Establtos. públicos  | ER | Religioso      | A  | Estacionamientos     |
| PT | Taller y almacenes | E  | Equip. comunitarios  | EU | Universitario  | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario       | ED | Deportivo            | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
|    |                    | EE | Educativo            | EP | Defensa        |    |                      |

## 2. Condiciones de uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las viviendas en planta sótano y semisótano, y en patio interior de manzana o parcela.

## 3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

**Condición 3ª:** Se permite en sótano o en semisótano cuando se relaciona con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.

Por lo que respecta al uso comercial, se admite en planta sótano o en primera planta o entreplanta, en condiciones reguladas en las Normas Generales del uso comercial para la Categoría I. Los establecimientos públicos en planta primera se permitirán si están unidos a planta baja con acceso independiente para los Grupos I y II.

**Condición 4ª:** Se respetará este uso en edificios existentes que estén, desde proyecto o licencia, parcial o totalmente destinados expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.

**Condición 5ª:** Se autoriza este uso siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m<sup>2</sup>c. Para uso educativo, solo se permitirán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, respetándose el límite de superficie.

**Condición 8ª:** En el Grado 1 se admiten establecimientos hoteleros en planta baja solo si se relacionan con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima autorizada es de 20 habitaciones.

**Condición 10ª:** Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería si disponen de superficies al aire libre en el patio de manzana amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar 150 m<sup>2</sup>c.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con superficie máxima de locales destinados a aulas de 200 m<sup>2</sup>c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a la aulas.

**Condición 11ª:** Únicamente regula los edificios del Grado 2. Se permite este uso en Grado 2, siempre y cuando la superficie total construida no supere los 2.500 m<sup>2</sup> y tenga frente a la calle con latitud de 25 ml. como mínimo. El frente mínimo a viario público será de 20 ml.

**Condición 12ª:** Únicamente regula los edificios del Grado 1. Se permite este uso en Grado 1 en edificios de altura máxima dos plantas destinadas prioritariamente a usos comerciales y/o de oficinas. La superficie total no debe superar 600 m<sup>2</sup>c y deben presentar un frente no inferior a 15 ml a calles de latitud mínima igual a 20 ml.

**Condición 13ª:** Se autoriza este uso, en el Grado 2, en edificio aislado y con superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>c.

**Condición 14ª:** El uso de espectáculos se autoriza exclusivamente en el Grado 2, con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup>c, con un frente mínimo de 20 ml a calle de latitud mínima 25 ml en Categoría II situación 2ª y 2.500 m<sup>2</sup>c en situación 3ª con un frente mínimo de 30 ml. a viario público de latitud no inferior a 25 ml.

**Condición 22ª:** Se admite este uso en sótano y semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrán acceso libre al público.

**Condición 23ª:** Se autoriza este uso en planta primera, solamente en el caso de que cuente con licencia de apertura para el mismo con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

**Condición 24ª:** Se autoriza el uso de oficina en planta primera, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>c. A partir de 500 m<sup>2</sup>c se exigirá que cuenten con acceso independiente desde planta baja.

En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto en unión de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad no será inferior a 30 m<sup>2</sup>u.

**Condición 26ª:** Se permite este uso en planta baja, siempre y cuando ocupe menos del 50% del frente a viario público del edificio en el que se encuentre.

**Condición 28ª:** En el interior de las manzanas, en espacios libres, se permite el uso deportivo abierto.

**Condición 45ª:** Se tolera el uso educativo en planta primera, solo para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>c.