



Ajuntament
de Vila-real

**TEXTO CONSOLIDADO PLAN PARCIAL
SECTOR 1 “PRIMER SEDENY”
FEBRERO 2019**



ORDENANZAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito, vigencia y publicidad.

Capítulo 2. Desarrollo del Plan Parcial.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1. Principios generales.

Capítulo 2. Régimen del suelo urbanizable programado.

Capítulo 3. Plazos de adquisición de facultades.

TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Capítulo 1. Normas de la edificación.

Capítulo 2. Normas de uso.

Capítulo 3. Normas específicas para sistemas.

Capítulo 4. Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.

Sección 1ª Zona terciaria 1.

Sección 2ª Zona terciaria 2.

Sección 3ª Zona terciaria 3.

Sección 4ª Zona terciaria 4.

Sección 5ª Zona terciaria 5.

TITULO IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo 1. Principios generales.



P.P. Sector 1 (1 Sedeny)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD.

ARTÍCULO 1.1.1. Naturaleza y ámbito.

1. El instrumento de ordenación del que las presentes Ordenanzas forman parte, constituye un plan parcial desarrollado en el ámbito del Sector 1 (Primer Sedeny) del suelo urbanizable programado del Plan general Municipal de Vila-real.
2. Las disposiciones contenidas en las Ordenanzas y demás documentos del plan parcial, son de aplicación en el ámbito del mismo, cuya delimitación se refleja en los correspondientes planos de ordenación.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan parcial e instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados con arreglo al mismo.
4. Forman parte del plan parcial los documentos siguientes.
 - a. Memoria.
 - b. Planos de información.
 - c. Planos de ordenación.
 - d. Ordenanzas.
 - e. Plan de etapas.
 - f. Estudio económico financiero.
5. De los anteriores documentos únicamente las Ordenanzas, el Plan de etapas y los Planos de ordenación tienen carácter normativo. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes plan parcial reflejados en la Memoria y en el Estudio económico financiero, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.
6. Las referencias hechas en las presentes Ordenanzas a la ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y Reglamento de Disciplina se entenderán hechas a los siguientes textos legales y reglamentarios.
 - a. Ley del Suelo: Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
 - b. Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por



Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y modificado por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

- c. Reglamento de Gestión: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y modificado por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.
 - d. Reglamento de Disciplina: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, y modificado por Real decreto 304/1993, de 26 de febrero.
7. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

ARTÍCULO 1.1.2. Vigencia.

El plan parcial entrará en vigor según lo establecido en la legislación aplicable, manteniendo su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de su posible modificación.

ARTÍCULO 1.1.3. Modificación del plan parcial.

- 1. Se entiende por modificación del plan parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.
- 2. La modificación del plan parcial se atenderá a lo dispuesto en los Arts. 128 y 129 Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
- 3. No constituirán modificación del plan parcial.
 - a. La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Ordenanzas.
 - b. La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan parcial.
 - c. Cualquier otra de las circunstancias previstas en el Art. 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



ARTÍCULO 1.1.4. Precisión de límites.

1. Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o sistemas, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.
2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.
 - a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
 - c. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - d. No disminuirá la superficie destinada a sistemas.

ARTÍCULO 1.1.5. Precisión de parámetros.

Se admite una tolerancia del cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o sistemas.

ARTÍCULO 1.1.6. Edificios y usos anteriores al plan parcial.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos y con el alcance expresado en los Arts. 130 y 131 de las Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 1.1.7. Publicidad.

1. Los documentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.



3. En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística prevista en el Art. 44 Ley del Suelo, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada Cédula.
4. En los títulos de enajenación de terrenos, edificios o industrias deberán hacerse constar expresamente las situaciones previstas en el Art. 45 Ley del Suelo, en su caso.
5. Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará al Art. 45.5 Ley del Suelo.



CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 1.2.1. Competencia.

El desarrollo del plan parcial corresponde a los particulares en el ámbito de sus competencias establecidas en los Art. 104 a 106 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 1.2.2. Normativa de aplicación.

El desarrollo del plan parcial mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes ordenanzas.

ARTÍCULO 1.2.3. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el plan parcial.
2. Podrán redactarse estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.
 - a. Definir o reajustar, en su caso, alineaciones y rasantes, cuando no pueda efectuarse dicho ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas Ordenanzas.
 - b. Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con lo previsto en estas Ordenanzas.
 - c. Ajustar el emplazamiento de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificar la superficie de las zonas o sistemas afectados, en más de un cinco por cien (5%) cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de dichos sistemas o resulte conveniente por razones de parcelación.
 - d. Completar el sistema de comunicaciones definido por el plan parcial con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle.
3. Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.



- a. La definición de alineaciones no podrá comportar reducción superior al cinco por cien (5%) de la superficie de sistemas previstos por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
- b. No podrán aumentar la edificabilidad ni la ocupación máxima en planta, previstas por el plan parcial, sin perjuicio de su posible redistribución de la forma establecida en las ordenanzas particulares de la zona.
- c. No podrán contener la previsión de nuevas reservas de suelo dotacional público, salvo que el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio o alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- d. No podrán introducir usos distintos a los establecidos por la Ordenanza particular de la zona.

ARTÍCULO 1.2.4. Parcelaciones.

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que las contenga.
2. Son indivisibles.
 - a. Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona en las presentes Ordenanzas o en los estudios de detalle redactados al amparo de las mismas.
 - b. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.
 - d. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.



ARTÍCULO 1.2.5. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el plan parcial.
2. No pueden contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos de urbanización no pueden modificar las previsiones del plan parcial ni estudio de detalle, en su caso, sin perjuicio de que comprendan las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.



TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES.

ARTÍCULO 2.1.1. Régimen urbanístico.

El régimen del suelo urbanizable programado es el contenido en los Arts. 19 a 45 del Suelo y en los Arts. 41 a 59 de las normas urbanísticas del Plan General, en aquello que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 2.1.2. Principios generales.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.
 - a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.



CAPÍTULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

ARTÍCULO 2.2.1. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación.

ARTÍCULO 2.2.2. Derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras, precisos para que adquiera la condición de solar, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas.
2. El derecho a urbanizar en el suelo urbanizable programado requiere la aprobación definitiva del plan parcial y estudio de detalle, en su caso.

El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, proyecto de compensación o la declaración de innecesariedad de la reparcelación en los casos legalmente previstos.

En todo caso el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

3. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos establecidos en las presentes Ordenanzas.
4. La extinción del derecho a urbanizar faculta al Ayuntamiento a sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública, garantizando, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento la valoración urbanística correspondiente, conforme a la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 2.2.3. Derecho al aprovechamiento.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas Ordenanzas.



2. En suelo urbanizable programado, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto, de conformidad con el Art. 27.2 Ley del Suelo.
3. El derecho al aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por las presentes Ordenanzas.
4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un cincuenta por cien (50%) si no se solicita licencia de edificación en el plazo fijado por las presentes Ordenanzas.
5. La resolución administrativa que declare, en su caso, la no solicitud de licencia de edificación en el plazo previsto facultará al Ayuntamiento para la expropiación o venta forzosa de los correspondientes terrenos, por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

ARTÍCULO 2.2.4. Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
2. El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
3. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma, de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas.
4. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
5. La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos previstos en estas Ordenanzas facultará al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas o la sujeción al régimen de venta forzosa de éstos, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos legalmente previstos.



ARTÍCULO 2.2.5. Derecho a la edificación.

1. El derecho a la edificación consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
3. El derecho a la edificación no es susceptible de extinción, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenación en que pudiera quedar aquella en los casos legalmente previstos.



CAPÍTULO 3. PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES.

ARTÍCULO 2.3.1. Extinción del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en el plazo de seis años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ARTÍCULO 2.3.2. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un cincuenta por cien (50%) si no se solicita licencia de edificación en el plazo de seis años contados a partir de su adquisición.
2. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo anterior por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de dicho plazo.

ARTÍCULO 2.3.3. Extinción del derecho a edificar.

1. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma.
2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, dichos plazos no serán superiores a los que establece el Art. 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Excepcionalmente, cuando las características de las obras así lo exijan y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento podrá establecer plazos superiores.



Ajuntament
de Vila-real

4. En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizarasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.



TÍTULO III. NORMAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. NORMAS DE LA EDIFICACION.

ARTÍCULO 3.1.1. Alcance y desarrollo.

Las condiciones de la edificación establecidas para cada zona por el plan parcial están ajustadas a la terminología y conceptos del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General “Ordenanzas Generales de la Edificación”. En caso de contradicción prevalecerán las condiciones establecidas por el plan parcial, frente a las del Plan General, que actuarán de forma subsidiaria.



CAPÍTULO 2. NORMAS DE USO.

ARTÍCULO 3.2.1. Alcance y desarrollo.

1. El régimen de usos definidos en las distintas zonas calificadas por el plan parcial está ajustado a la terminología y conceptos del Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General, “Definición y Clasificación de los Usos”. En caso de contradicción prevalecerán las definiciones contenidas en el plan parcial, frente a las del Plan General, que actuarán de forma subsidiaria.
2. Mediante Ordenanza Municipal específica y complementaria podrán limitarse o ampliarse los usos posible y las condiciones de implantación.



CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIFICAS PARA SISTEMAS.

ARTÍCULO 3.3.1. Tipos de sistemas.

Se califican los siguientes sistemas locales.

- a. Sistema de espacios libres.
- b. Sistema de comunicaciones.
- c. Sistema de equipamientos.
- d. Sistema de infraestructuras y servicios.

ARTÍCULO 3.3.2. Condiciones específicas de los sistemas locales.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo decimosegundo del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, “Los sistemas locales”.



CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Sección primera. Zona Terciaria 1.

ARTÍCULO 3.4.1. Ámbito.

La zona terciaria 1 está constituida por el área expresamente grafiada en el plano de calificación del suelo como T1.

ARTÍCULO 3.4.2. Usos.

1. El uso global o dominante es el Terciario Comercial Grandes Superficies (co.3), destinado específicamente a centro comercial con hipermercado, tal como se define en el Art. 267.3c) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
2. Son usos compatibles los siguientes.
 - a. Terciario Comercial de cualquier categoría, en cualquier situación, tal como se define en el Art. 267.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso.
 - b. Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), tal como se define en el Art. 267.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - c. Terciario Locales de Oficina (of.2), tal como se define en el Art. 267.5b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de superficie.
 - d. Terciario Recreativo (rc) tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de aforo o anchura de la calle o espacio libre que le sirve de acceso.
 - e. Industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, entendiéndose incluidos en el mismo todos los usos al servicio del automóvil.
 - f. Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2), tal como se define en el Art. 269.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cualquier situación, incluso sótano y semisótano.



- g. Usos dotacionales de comunicaciones (do.1); espacios libres (do.2); los siguientes usos de equipamiento comunitario: educativo (do.3), deportivo (do.4), socio-cultural (do.5), sanitario (do.6), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), religioso (do.10), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: estaciones depuradoras de aguas residuales (do.15), servicios centrales de suministro de carburantes (do.18), servicios municipales (do.10).

El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el Art. 270 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 3.4.3. Condiciones de parcela y de la edificación.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: mil metros cuadrados (1000 m²).
 - b. Dimensión mínima de lindes frontales: veinte metros (20 m).
 - c. El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales será de ochenta grados sexagesimales (80°).
 - d. Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el Art. 267 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas categorías.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a. Las construcciones principales deberán separarse tres metros (3,00 m) de los lindes de las parcelas. Podrán adosarse a dichos lindes las edificaciones complementarias tales como transformadores, casetas de control de accesos, muelles de carga u otras similares.
 - b. Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del setenta por cien (70%), no computando las marquesinas ni demás elementos salientes. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendo destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios para depósito de materiales de carácter permanente, así como para el vertido o almacenamiento de residuos.
 - c. El cerramiento de parcela, será obligatorio y se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.



3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.

- a. La altura máxima de cornisa de la edificación será de doce metros (12,00 m), permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, tales como chimeneas, depósitos, antenas, carteles...
- b. El número máximo de plantas será de dos (planta baja y piso).
- c. Se establece un índice de edificabilidad neta de setenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ($0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$), no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
- d. Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa.
- e. Se permite la construcción de sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Arts. 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- f. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, de los cuerpos y elementos salientes será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
- g. La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento que se autorizará hasta un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
- h. Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el Art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- i. Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los límites frontales.

4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes Ordenanzas a la parcela objeto de dicho estudio de detalle, ordenen los volúmenes en el interior de la misma pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintos de las previstas en el presente artículo.



5. Plataforma de aparcamientos.

Con el objeto de suplir la mayor demanda de aparcamientos se permitirá la construcción de plataformas, totalmente abiertas, sin cerramientos laterales, con una altura máxima de tres plantas sobre rasante (tres forjados), que ocuparán como máximo el cincuenta por cien (50%) del espacio libre de la parcela y que computarán al cincuenta por cien (50%) a los efectos de ocupación y edificabilidad máximas permitidas.

6. Condiciones estéticas.

- a. Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

7. Reserva de aparcamientos.

Se deberá realizar una reserva de aparcamientos, como mínimo, de una plaza cada treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m²) de superficie construida o fracción.

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a los Arts. 201, 202, 203, 206, 207, 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades.

- a. Podrá destinarse a aparcamiento al aire libre la porción de parcela que se estime conveniente.
- b. Los aparcamientos de superficie superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) contarán como mínimo con dos accesos de dirección única, o bien de uno sólo de doble dirección, que podrán recaer a la misma calle.

Sección segunda. Zona Terciaria 2.

ARTÍCULO 3.4.4. Ámbito.

La zona terciaria 2 está constituida por el área expresamente grafiada en el plano de calificación del suelo como T2.

ARTÍCULO 3.4.5. Usos.

1. El uso global o dominante es el Terciario Comercial Tamaño Medio (co.2), tal como se define en el artículo 267.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso, y con la única excepción de los comercios de alimentación que no se permitirán con una superficie construida superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).



2. Son usos compatibles los siguientes:

- a. Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), tal como se define en el Art. 267.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- b. Terciario Locales de Oficina (of.2), tal como se define en el Art. 267.5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de superficie.
- c. Terciario Recreativo (rc), tal como se define en el Art. 267.5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de aforo, anchura de calle o espacio libre que le sirve de acceso y demás restricciones de compatibilidad establecidas por el Plan General no recogidas expresamente por el Plan Parcial. En caso de ubicación en sótano o semisótano, se cumplirán las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial vigente de aplicación al caso, integrada por las siguientes normas:
 - NORMA NBE-CPI-96. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (Real Decreto 2.177/1996 de 4 de Octubre).
 - REGLAMENTO GENERAL DE POLICIA DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS (Real Decreto 2.816/1982 del 30 de Noviembre).
 - REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (Real Decreto 2.414/1961 del 5 de Noviembre).
 - REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (Real Decreto 1942/1993 del 5 de Noviembre).
 - LEY 3/89 del 2 de mayo de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.
 - LEY 2/1991 del 8 de febrero de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Generalitat Valenciana.
 - NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (Decreto 54/1990 del 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana).
 - INSTRUCCIÓN del 23 de Enero de 1996 de la Conselleria de Administración Pública, explicativa sobre los criterios de aplicación de la Normativa en vigor en materia de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
 - ORDEN DE LA CONSELLERIA DE GOBERNACION 10/I/83 y 7/VII/83.
 - O.M. 15/III/63 que da instrucciones complementarias para su aprobación.
 - Decreto 12 Diciembre 1988, núm. 193/1988 (Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes). MINUSVALIDOS. Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Todo ello sin perjuicio de la aplicabilidad de las garantías de seguridad que se contienen en Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Vila-real o en normativa nacional o autonómica de vigencia posterior.



- d. Industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- e. Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2), tal como se define en el Art. 269.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cualquier situación, incluso en sótano y semisótano.
- f. Usos dotacionales de comunicaciones (do.1); de espacios libres (do.2); de equipamiento comunitario los siguientes: educativo (do.3), deportivo (do.4.), sociocultural (do.5), sanitarios (do.6), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), religioso (do.10), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), servicios municipales (do.20).
- g. Uso aparcamiento (ap), tal y como se define en el Art. 271 de las Normas Urbanísticas del Plan General, incluso en la situación 10 de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.

El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el Art. 270 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 3.4.6. Condiciones de parcela y de la edificación.

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - b. Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10 m).
 - c. El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales será de ochenta grados sexagesimales (80°).



- d. Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el Art. 267 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas categorías.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a. Las construcciones principales deberán separarse tres metros (3,00m) de los lindes de las parcelas, pudiendo adosarse a los lindes laterales (tal y como los define el Art. 144.2 de las NN.UU del P.G.O.U) previo compromiso notarial con el colindante. Podrán adosarse a todos los lindes de las edificaciones complementarias tales como transformadores, casetas de control de accesos, muelles de carga u otras similares.
 - b. Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del ochenta y cinco por cien (85%), no computando las marquesinas ni demás elementos salientes. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendo destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios para depósito de materiales de carácter permanente, así como para el vertido o almacenamiento de residuos.
 - c. El cerramiento de parcela, será obligatorio y se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.
 3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.
 - a. La altura máxima de cornisa de la edificación será de veintinueve metros (29,00 m) permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, como depósitos, antenas, carteles...
 - b. El número máximo de plantas será de siete (planta baja y seis pisos).
 - c. Se establece un índice de edificabilidad neta de tres metros cuarenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ($3,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
 - d. Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbre no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa.
 - e. Se permite la construcción de sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Arts. 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - f. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, de los cuerpos y elementos salientes será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).



- g. La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en locales de aparcamiento que se autorizará hasta un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
 - h. Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el Art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - i. Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.
 - j. Se establece un coeficiente de volumen neto de dieciocho metros cúbicos de volumen construido en las plantas sobre rasante por cada metro cuadrado de suelo ($18 \text{ m}^3/\text{m}^2$).
4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes Ordenanzas a la parcela objeto de dicho estudio de detalle, ordenen los volúmenes en el interior de la misma pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintos de las previstas en el presente artículo.

5. Condiciones estéticas.

- a. Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

6. Reserva de aparcamientos.

Se deberá realizar una reserva de aparcamientos como mínimo de una plaza cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie construida o fracción superior a cincuenta metros cuadrados (50 m^2).

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a los Arts. 201, 202, 203, 206, 207, 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades.

- a. Podrá destinarse a aparcamiento al aire libre la porción de parcela que se estime conveniente.
- b. Los aparcamientos de superficie superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m^2) contarán como mínimo con dos accesos de dirección única, o bien de uno solo de doble dirección, que podrán recaer a la misma calle.
- c. La reserva de aparcamientos podrá ubicarse en las mismas situaciones previstas en el Art. 271 último párrafo de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.



Sección tercera. Zona Terciaria 3.

ARTÍCULO 3.4.7. Ámbito.

La zona terciaria 3 está constituida por el área expresamente grafiada en el plano de calificación del suelo como T3.

ARTÍCULO 3.4.8. Usos.

1. El uso global o dominante es el Terciario Comercial Tamaño Medio (co.2), tal como se define en el artículo 267.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso, y con la única excepción de los comercios de alimentación que no se permitirán con una superficie construida superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).
2. Son usos compatibles los siguientes.
 - a. Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), tal como se define en el Art. 267.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - b. Terciario Locales de Oficina (of.2), tal como se define en el Art. 267.5.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de superficie.
 - c. Terciario Recreativo (rc), tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de aforo o anchura de calle, espacio libre que le sirve de acceso y demás restricciones de compatibilidad establecidas por el Plan General no recogidas expresamente por el Plan Parcial. En caso de ubicación en sótano o semisótano, se cumplirán las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial vigente de aplicación al caso ya enumerada en el art. 3.4.5-2c.
 - d. Industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - e. Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2), tal como se define en el Art. 269.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cualquier situación, incluso sótano y semisótano.
 - f. Usos dotacionales de comunicaciones (do.1); de espacios libres (do.2); de equipamiento comunitario los siguientes: educativo (do.3), deportivo (do.4), sociocultural (do.5), sanitarios (do.6), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), religioso (do.10), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), servicios municipales (do.20).
 - g. Uso aparcamiento (ap), tal y como se define en el Art. 271 de las Normas Urbanísticas del Plan General, incluso en la situación 10 de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.



El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el Art. 270 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 3.4.9. Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - b. Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10 m).
 - c. El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales será de ochenta grados sexagesimales (80°).
 - d. Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el Art. 267 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas categorías.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a. Las construcciones principales deberán separarse tres metros (3,00 m) de los lindes de las parcelas, pudiendo adosarse a los lindes laterales (tal y como los define el Art. 144.2 de las NN.UU. del P.G.O.U) previo compromiso notarial con el colindante. Podrán adosarse a todos los lindes de las edificaciones complementarias tales como transformadores, casetas de control de accesos, muelles de carga u otras similares.
 - b. Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del ochenta y cinco por cien (85%), no computando las marquesinas ni demás elementos salientes. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendo destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios para depósito de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.
 - c. El cerramiento de parcela, será obligatorio y se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.



3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.
 - a. La altura máxima de cornisa de la edificación será de veintinueve metros (29,00 m) permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, como depósitos, antenas, carteles...
 - b. El número máximo de plantas será de siete (planta baja y seis pisos).
 - c. Se establece un índice de edificabilidad neta de tres metros cuarenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ($3,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) no computando las marquesinas ni los otros elementos salientes que se proyecten.
 - d. Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m), por encima de la altura máxima de cornisa.
 - e. Se permite la construcción de sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Arts. 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - f. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, de los cuerpos y elementos salientes será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
 - g. La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en los locales de aparcamiento que se autorizará hasta un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
 - h. Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el Art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - i. Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.
 - j. Se establece un coeficiente de volumen neto de dieciocho metros cúbicos de volumen construido en las plantas sobre rasante por cada metro cuadrado de suelo ($18 \text{ m}^3/\text{m}^2$).
4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes Ordenanzas a la parcela objeto de dicho estudio de detalle, ordenen los volúmenes en el interior de la misma pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintos de las previstas en el presente artículo.
5. Condiciones estéticas.
 - a. Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.



- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

6. Reserva de aparcamientos.

Se deberá realizar una reserva de aparcamientos como mínimo de una plaza cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida o fracción superior a cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a los Arts. 201, 202, 203, 206, 207, 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades.

- a. Podrá destinarse a aparcamiento al aire libre la porción de parcela que se estime conveniente.
- b. Los aparcamientos de superficie superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) contarán como mínimo con dos accesos de dirección única, o bien de uno solo de doble dirección, que podrán recaer a la misma calle.
- c. La reserva de aparcamientos podrá ubicarse en las mismas situaciones previstas en el Art. 271 último párrafo de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.



Sección cuarta: Zona Terciaria 4.

ARTÍCULO 3.4.10. Ámbito.

La zona terciaria 4 está constituida por el área expresamente grafiada en el plano de calificación del suelo como T4.

ARTÍCULO 3. 4. 11. Usos.

1. El uso global o dominante es el Terciario Comercial Tamaño Medio (co.2), tal como se define en el artículo 267.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso, y con la única excepción de los comercios de alimentación que no se permitirán con una superficie construida superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - b. Terciario Locales de Oficina (of.2), tal como se define en el Art. 267.5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de superficie.
 - c. Terciario Recreativo (rc), tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, restricción de aforo, anchura de calle o espacio libre que le sirve de acceso y demás restricciones de compatibilidad establecidas por el Plan General no recogidas expresamente por el Plan Parcial. En caso de ubicación en sótano o semisótano, se cumplirán las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial vigente de aplicación al caso ya enumerada en el artículo 3.4.5 – 2c.
 - d. Industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - e. Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cualquier situación, incluso en sótano y semisótano.



- f. Usos dotacionales de comunicaciones (do.1); de espacios libres (do.2); de equipamiento comunitario los siguientes: educativo (do.3), deportivo (do.4), sociocultural (do.5), sanitario (do.6), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), religioso (do.10), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), servicios municipales (do.20).
- g. Uso aparcamiento (ap), tal y como se define en el Art. 271 de las Normas Urbanísticas del Plan General, incluso en la situación 10 de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.

El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el Art. 270 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 3. 4. 12 Condiciones de la parcela y de la edificación.

- 1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²).
 - b. Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10m.).
 - c. El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales será de ochenta grados sexagesimales (80).
 - d. Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el Art. 267 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas categorías.
- 2. Parámetros de emplazamiento:
 - a. Las construcciones principales deberán separarse tres metros (3,00) de los lindes de las parcelas, pudiendo adosarse a los lindes laterales (tal y como los define el Art. 144.2 de las NN.UU. del P.G.O.U) previo compromiso notarial con el colindante. Podrán adosarse a todos los lindes de las edificaciones complementarias tales como transformadores, casetas de control de accesos, muelles de carga u otros similares.



- b. Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del ochenta y cinco por cien (85%), no computando las marquesinas ni demás elementos salientes. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendo destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios para depósito de materiales de carácter permanente, así como para el vertido o almacenamiento de residuos.
 - c. El cerramiento de parcela será obligatorio y se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.
3. Condiciones de forma y volumen de los edificios:
- a. La altura máxima de cornisa de la edificación será de veintinueve metros (29,00 m.) permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, como depósitos, antenas, carteles...
 - b. El número máximo de plantas será de siete (planta baja y seis pisos).
 - c. Se establece un índice de edificabilidad neta de tres metros setenta y cuatro decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (3,74 m²t / m²s), no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
 - d. Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbre no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m.), por encima de la altura máxima de cornisa.
 - e. Se permite la construcción de sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Arts. 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - f. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, de los cuerpos y elementos salientes será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).
 - g. La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), excepto en locales de aparcamiento, en los que se autorizará hasta un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).
 - h. Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el Art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - i. Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.



- j. Se establece un coeficiente de volumen neto de diecinueve metros ochenta decímetros cúbicos de volumen construido en las plantas sobre rasante por cada metro cuadrado desuelo (19,8 m³ / m²).

4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes Ordenanzas a la parcela objeto de dicho estudio de detalle, ordenen los volúmenes en el interior de la misma pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintas de las previstas en el presente artículo.

5. Condiciones estéticas:

- a. Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

6. Reserva de aparcamientos.

Se deberá realizar una reserva de aparcamientos como mínimo de una plaza cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida o fracción superior a cincuenta metros cuadrados (50 m²).

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a los artículos 201, 202, 203, 206, 207, 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades:

- a. Podrá destinarse a aparcamiento al aire libre la porción de parcela que se estime conveniente.
- b. Los aparcamientos de superficie superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) contarán como mínimo con dos accesos de dirección única, o bien de uno solo de doble dirección, que podrán recaer a la misma calle.
- c. La reserva de aparcamientos podrá ubicarse en las mismas situaciones previstas en el Art. 271 último párrafo de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.



Sección quinta: Zona Terciaria 5.

ARTÍCULO 3. 4. 13 Ámbito.

La zona terciaria 5 está constituida por el área expresamente grafiada en el plano de calificación del suelo como T5.

ARTÍCULO 3. 4. 14 Usos.

1. El uso global o dominante es el Terciario Comercial Tamaño Medio (co.2), tal como se define en el artículo 267.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción en cuanto a la anchura de la calle o espacio público que le sirve de acceso, y con la única excepción de los comercios de alimentación que no se permitirán con una superficie construida superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).
2. Son usos compatibles los siguientes:
 - a. Terciario Hotelero, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (ho.1), tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - b. Terciario Locales de Oficina (of.2), tal como se define en el Art. 267.5 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin restricción de superficie.
 - c. Terciario Recreativo (rc), tal como se define en el Art. 267.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, restricción de aforo, anchura de calle o espacio libre que le sirve de acceso y demás restricciones de compatibilidad establecidas por el Plan General no recogidas expresamente por el Plan Parcial. En caso de ubicación en sótano o semisótano, se cumplirán las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial vigente de aplicación al caso ya enumerada en el artículo 3.4.5 – 2c.
 - d. Industrial enclavado en zonas no residenciales (in.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - e. Almacén enclavado en zonas no residenciales (al.2), tal como se define en el Art. 268.2.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cualquier situación, incluso en sótano y semisótano.



- f. Usos dotacionales de comunicaciones (do.1); de espacios libres (do.2); de equipamiento comunitario los siguientes: educativo (do.3), deportivo (do.4), sociocultural (do.5), sanitario (do.6), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9),

religioso (do.10), servicio urbano (do.11); y los siguientes usos de infraestructuras: estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18), servicios municipales (do.20)

- g. Uso aparcamiento (ap), tal y como se define en el Art. 271 de las Normas Urbanísticas del Plan General, incluso en la situación 10 de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.

El régimen de estos usos se adaptará a la definición de los mismos que figura en el Art. 270 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 3. 4. 15 Condiciones de la parcela y de la edificación.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: quinientos metros cuadrados (500 m²).
- b. Dimensión mínima de lindes frontales: diez metros (10m.).
- c. El ángulo mínimo que deberán formar sus lindes frontales y laterales será de ochenta grados sexagesimales (80).
- d. Los accesos a las instalaciones tendrán las dimensiones expresamente previstas en el plan parcial, no siendo de aplicación la anchura mínima prevista en el Art. 267 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las distintas categorías.

2. Parámetros de emplazamiento:

- a. Las construcciones principales deberán separarse tres metros (3,00) de los lindes de las parcelas, pudiendo adosarse a los lindes laterales (tal y como los define el Art. 144.2 de las NN.UU. del P.G.O.U) previo compromiso notarial con el colindante. Podrán adosarse a todos los lindes de las edificaciones complementarias tales como transformadores, casetas de control de accesos, muelles de carga u otros similares.



- b. Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del ochenta y cinco por cien (85%), no computando las marquesinas ni demás elementos salientes. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendo destinarse a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios para depósito de materiales de carácter permanente, así como para el vertido o almacenamiento de residuos.
 - c. El cerramiento de parcela será obligatorio y se realizará con vallado de consistencia y apariencia adecuada.
3. Condiciones de forma y volumen de los edificios:
- a. La altura máxima de cornisa de la edificación será de veintinueve metros (29,00 m.) permitiéndose sobrepasar esta altura con elementos técnicos singulares, como depósitos, antenas, carteles...
 - b. El número máximo de plantas será de siete (planta baja y seis pisos).
 - c. Se establece un índice de edificabilidad neta de dos metros catorce decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (2,14 m²/m²s), no computando las marquesinas ni otros elementos salientes que se proyecten.
 - d. Si se construyen cubiertas inclinadas, la cumbre no podrá situarse a más de cuatro metros (4,00 m.), por encima de la altura máxima de cornisa.
 - e. Se permite la construcción de sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Arts. 169 y 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - f. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, de los cuerpos y elementos salientes será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).
 - g. La altura libre mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), excepto en locales de aparcamiento, en los que se autorizará hasta un mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).
 - h. Se permite la construcción de altillos con las condiciones previstas en el Art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
 - i. Se permiten sobre las fachadas cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes, siempre que se respeten las distancias a lindes establecidas, excepto en las marquesinas, que se permitirá que vuelen hasta los lindes frontales.



- j. Se establece un coeficiente de volumen neto de once metros cincuenta decímetros cúbicos de volumen construido en las plantas sobre rasante por cada metro cuadrado de suelo ($11,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

4. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle que, respetando la edificabilidad máxima atribuida por las presentes Ordenanzas a la parcela objeto de dicho estudio de detalle, ordenen los volúmenes en el interior de la misma pudiendo contener condiciones de forma y volumen distintas de las previstas en el presente artículo.

5. Condiciones estéticas:

- a. Los paramentos de fachada, así como los laterales, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca de la estética del conjunto.

6. Reserva de aparcamientos.

Se deberá realizar una reserva de aparcamientos como mínimo de una plaza cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie construida o fracción superior a cincuenta metros cuadrados (50 m^2).

Los locales o recintos destinados a aparcamiento se ajustarán a los artículos 201, 202, 203, 206, 207, 208 y 209 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las siguientes particularidades:

- a. Podrá destinarse a aparcamiento al aire libre la porción de parcela que se estime conveniente.
- b. Los aparcamientos de superficie superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m^2) contarán como mínimo con dos accesos de dirección única, o bien de uno solo de doble dirección, que podrán recaer a la misma calle.
- c. La reserva de aparcamientos podrá ubicarse en las mismas situaciones previstas en el Art. 271 último párrafo de las previstas en el Art. 273 de las citadas Normas Urbanísticas.



TÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES.

ARTÍCULO 4.1.1. Principios Generales.

1. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos previstos en la legislación urbanística y de acuerdo con los Arts. 88 a 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General en aquello que resulte de aplicación.
2. En todo caso deberán garantizarse los siguientes extremos.
 - a. La distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados.
 - b. El cumplimiento del deber de cesión del suelo destinado a dotaciones públicas.
 - c. El cumplimiento del deber de cesión de suelo en que se localice el aprovechamiento que corresponde a la Administración.
 - d. El costeamiento de las obras de urbanización correspondientes.
 - e. La ejecución de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 4.1.2. Unidad de gestión.

1. La ejecución del plan parcial se realizará en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada por éste.
2. La delimitación de unidades de ejecución, modificando la prevista por el plan parcial, se efectuará conforme a los Arts. 144 a 146 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 4.1.3. Sistema de actuación.

1. La ejecución del plan parcial se efectuará por el sistema de compensación.
2. Podrá modificarse el sistema de actuación a través del procedimiento previsto en los Arts. 149 y 146.2 Ley del Suelo.