

## CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

### artículo 257. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra A (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en bloque lineal.

### artículo 258. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva (A.1):** edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
  - b) **Media (A.2):** edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.

### artículo 259. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: SEIS (6) máximo y CUATRO (4) mínimo.
  - b) Media: TRES (3) máximo y mínimo.

### artículo 260. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)
fondo mínimo	30 (m)	25 (m)
superficie mínima	900 (m2)	700 (m2)
superficie máxima		-
fondo máximo		-
fondo/frente máximo		-

círculo inscribible (diámetro)

25 (m)

20 (m)

#### **artículo 261. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **1,25** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,95** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

#### **artículo 262. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
ocupación máxima sobre rasante	40 %	30 %
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	H1+H2/2; 12 (m)	H1+H2/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó H1 +H2/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.
3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

#### **artículo 263. Forma de la edificación.**

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
fondo edificable máximo	25 (m)	25 (m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)

**artículo 264. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
  
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

**artículo 265. Condiciones de los usos.**

6. Es uso característico el **residencial**.
  
7. Son usos compatibles:
  - 1) productivo:
    - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
    - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
    - a.3. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.
  - 2) dotacional:
    - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
  - 3) infraestructuras de dotación.
4. Son usos prohibidos: los restantes.

## CAPITULO 5. ZONA de EDIFICACION ABIERTA

### artículo 257. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación ABIERTA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad a partir de la edificación de bloques y conjuntos edificatorios exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada de proporciones considerables.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra A (Abierta), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación en bloque lineal.

### artículo 258. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
  - a) **Intensiva (A.1):** edificación en bloque lineal en altura con una mayor intensidad en la ocupación del suelo.
  - b) **Media (A.2):** edificación en bloque lineal en altura con una intensidad media en la ocupación del suelo.

### artículo 259. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para ambas categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:
  - a) Intensiva: SEIS (6) máximo y CUATRO (4) mínimo.
  - b) Media: TRES (3) máximo y mínimo.

### artículo 260. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
frente mínimo	25 (m)	20 (m)
fondo mínimo	30 (m)	25 (m)
superficie mínima	900 (m2)	700 (m2)
superficie máxima		-
fondo máximo		-
fondo/frente máximo		-

círculo inscribible (diámetro)

25 (m)

20 (m)

#### **artículo 261. Edificabilidad.**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie bruta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido para cada categoría.
  - a) Intensiva: **1,25** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
  - b) Media: **0,95** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Edificabilidad = sup. bruta de parcela (m<sup>2</sup>) x coef. de edificabilidad

2. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

#### **artículo 262. Posición de la edificación.**

1. La edificación se situará respetando los parámetros de ocupación sobre parcela neta en tanto por ciento (%) y de separación a linderos que a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
ocupación máxima sobre rasante	40 %	30 %
separación a frente de parcela	H/2; 4 (m)	H/2; 4 (m)
separación a linderos mínima	2H/3; 6 (m)	2H/3; 6 (m)
separación mínima entre edificios	H1+H2/2; 12 (m)	H1+H2/2; 9 (m)

2. La distancia indicada tras el punto y coma expresa la distancia mínima a respetar en el caso de que H/2 ó 2H/3 ó H1 +H2/2 (semisuma de las alturas) fueran menores, siendo H, H1 y H2 las alturas de cornisa de la edificación.
3. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
4. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.
5. La medición de la separación entre edificios se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 de estas Normas.

#### **artículo 263. Forma de la edificación.**

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	INTENSIVA	MEDIA
fondo edificable máximo	25 (m)	25 (m)
longitud máxima	50 (m)	50 (m)

**artículo 264. Estudios de Detalle.**

1. En aquellos casos en que se den situaciones preexistentes con edificación consolidada no calificable como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, y que impidan el cumplimiento de alguno de los parámetros generales de parcela, se permitirá adecuar los mismos a través de un Estudio de Detalle.
  
2. La edificación podrá adosarse al lindero lateral en condición de medianera siempre que se dé una situación preexistente de medianería mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la conveniencia e idoneidad de la solución adoptada, debiendo registrarse en escritura pública la condición de mancomunidad de la medianera.

**artículo 265. Condiciones de los usos.**

6. Es uso característico el **residencial**.
  
7. Son usos compatibles:
  - 1) productivo:
    - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
    - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
    - a.3. Comercial en categoría 1 y 2 y situación primera y segunda.
  - 2) dotacional:
    - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
  - 3) infraestructuras de dotación.
4. Son usos prohibidos: los restantes.