

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.5

Compatibilidad de usos en las parcelas de suelo urbano
consolidado con calificación terciaria

Aprobación Inicial
Octubre 2013

REDACTOR: MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO (Arquitecto Municipal)

INDICE DE DOCUMENTOS:

- **Documento nº 1:** Memoria Informativa y Justificativa.
- **Documento nº 2:** Memoria Vinculante.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.5

Compatibilidad de usos en las parcelas de suelo urbano
consolidado con calificación terciaria

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial
Octubre 2013

DOCUMENTO N° 1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación nº 1.5 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, por iniciativa pública del propio Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012. En dicha aprobación parcial quedó pendiente de aprobación definitiva el sector UNC-12.

El pasado 30 de Mayo de 2013, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el sector UNC-12, con lo que el PGOU está aprobado completamente para todo el término municipal. Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL del pasado 13 de agosto de 2013.

Tras una vigencia de más de un año desde la aprobación definitiva de la mayor parte del PGOU de Santa Marta de Tormes, la aplicación del mismo ha desvelado algunos aspectos de difícil aplicación y cumplimiento por aparecer de forma contradictoria y poco clara en la redacción dada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.5 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la ampliación de usos compatibles en las parcelas de suelo urbano consolidado con uso terciario provenientes de ordenaciones asumidas de modo que se pueda llevar a cabo cualquier actividad de las incluidas como terciario o dotacional en la relación del artículo 31 de la Normativa del PGOU, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos.

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LUCyL), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 1.5, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: “*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos*”.

Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 1.5 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de las determinaciones de ordenación general en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, “*Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente*”, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 1.5 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en la memoria vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1.5 PROPUESTA

El artículo 169.3 del RUCyL define el contenido y documentación a incluir en las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico. En el documento “*Memoria Vinculante*” se indica, para la modificación nº 1.5 propuesta, su análisis detallado así como la documentación requerida.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.5

Compatibilidad de usos en las parcelas de suelo urbano
consolidado con calificación terciaria

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial
Octubre 2013

DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. OBJETO
2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA
3. DETERMINACIONES DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
5. CONCLUSIÓN – PROPUESTA
6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
8. PLANOS

1. OBJETO

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 1.5 del PGOU de Santa Marta de Tormes, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Justificativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial ni en las determinaciones vigentes de ordenación general.

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación de la compatibilidad de usos en las parcelas calificadas como terciarias de suelo urbano consolidado provenientes de ordenaciones anteriores de manera que se pueda llevar a cabo en ellas cualquiera de los usos terciarios o dotacionales recogidos en el artículo 31 de la normativa urbanística del PGOU.

3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE

Las parcelas de suelo urbano consolidado con uso terciario que provienen de actuaciones urbanísticas llevadas a cabo bajo la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias Municipales se regulan en el actual Plan General dentro de los artículos incluidos en la Ordenanza zonal 9, planeamiento incorporado.

Dichas parcelas en la anterior regulación tenían como usos compatibles todos los terciarios y dotacionales del catálogo de usos que definían las Normas Subsidiarias y que incorporaron los instrumentos de planeamiento de desarrollo en cada caso. Ahora, el Plan General, al asumir dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en lo que se refiere al régimen de compatibilidad de los usos, aplica a estas parcelas la ordenanza zonal 7- comercial, dejando excluidos o limitados determinados usos que anteriormente eran posibles y que en algunos casos, de hecho, ya se están dando sobre esas parcelas.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, en el apartado 4 "Conclusión" de esta modificación, se añade al final del documento, como anexo, el texto completo de los artículos 241, 243 y 245 modificados que entraran en vigor una vez se apruebe definitivamente la presente modificación puntual y sea publicada tal y como recoge el RUCyL.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación persigue una corrección de una situación de hecho que se ha generado con la aprobación definitiva del PGOU ya que en determinadas parcelas de usos terciarios (p.e. zona comercial de Capuchinos) se han excluido o al

menos limitado usos que existen en la actualidad con todas las licencias municipales concedidas.

Así en la parcela a la que hemos hecho alusión anteriormente, al aplicarle la ordenanza zonal 7 – comercial, no sería posible la existencia del restaurante de comida rápida que allí existe. Lo mismo sucede con la zona comercial de la urbanización La Fontana y con las parcelas comerciales del antiguo Area Problema nº 1.

Es voluntad del Ayuntamiento facilitar la implantación de actividades comerciales y de servicios con el fin de generar actividad económica. Partiendo de esa premisa se pretende que, dentro de los parámetros urbanísticos actuales de edificabilidad, ocupación, alturas, nº de plantas, etc. sea posible implantar cualquier actividad de las enumeradas como terciarias en la relación de usos del artículo 31 de la normativa del PGOU o de las incluidas como dotacionales.

De esta forma, se propone la modificación de los artículos 241, 243 y 245 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar los artículos 241, 243 y 245 de la Normativa Urbanística en lo que afecta al apartado de usos. Se permite en las parcelas de suelo urbano consolidado con uso actual terciario la compatibilidad de todos los usos terciarios y dotacionales enumerados en el artículo 31 de la normativa urbanística del Plan General, según aplicación indistinta de la ordenanza zonal 6 - terciario grado 1 y 2 y 7-comercial, únicamente en lo que se refiere al apartado de compatibilidad de usos.**

6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto normativo aprobado ante las problemáticas y contradicciones que se han detectado en el período de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar conceptos.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

8. PLANOS

Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación los planos del PGOU vigente no sufren alteración alguna y por tanto no es necesario reproducirlos aquí de nuevo.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

ANEXO

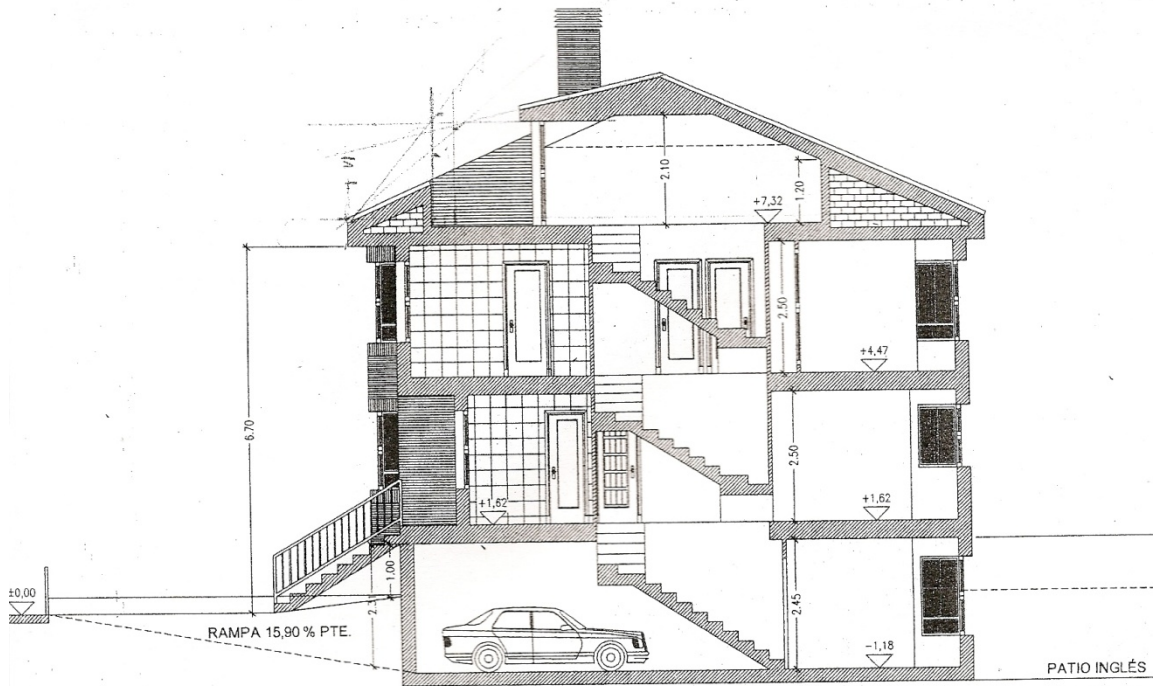
**REDACCION MODIFICADA DE LOS
ARTÍCULOS 241, 243 Y 245 DE LA
NORMATIVA DEL PGOU**

Artículo 241.- Planeamiento incorporado- La Fontana
(Sector 1- La Serna)

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.4, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. Plan Parcial 30 de Noviembre 1997 Ap. Def. Modificación Artículos 41y 48 de las Ordenanzas 26 de mayo de 2005			Ap. Proyecto Compensación 22 de Enero de 1998				
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada						
Parcela mínima	Tipología	Superficie	Longitud linderos frontal y testero		Longitud lindero lateral		
	Aislada	260 m ²	13,00 m		20 m		
	Pareada	180 m ²	9,00 m		20 m		
	Adosada	120 m ²	6,00 m		20 m		
Alineaciones	Según regulación del Plan General						
Fondo máximo edificable	18 m en todas las tipologías. Señala la posición en la que puede situarse la fachada posterior de la edificación.						
Ocupación máxima de la parcela	50% en tipología adosada 40% en tipología pareada y aislada Se permite la ocupación de 30 m ² para uso de garaje en vivienda adosada y pareada y 40 m ² en vivienda unifamiliar, <u>en planta baja en los casos de no realización de semisótanos, en cualquier situación dentro de la parcela.</u> (Esto último no se ha llegado a hacer)						
Patios	-----						
Edificabilidad y Nº máximo de viviendas	El asignado a cada manzana en Proyecto de Compensación	Manzana	Nº viviendas	Edificabilidad	Manzana	Nº viviendas	Edificabilidad
		10C	4	578,33 m ²	21	24	3.026,84 m ²
		12	41	5.026,24 m ²	26	42	5.548,24 m ²
		15	34	4.373,36 m ²	30	24	2.635,20 m ²
		17	42	4.993,28 m ²	32	44	5.330,80 m ²
		18	6	658,80 m ²	34	10	1.360,00 m ²
	20	25	3.345,20 m ²				
Los espacios bajo cubierta de uso residencial o terciario con paramentos verticales inferiores a 2,10 m de altura no computan edificabilidad. Ver esquema adjunto.							
Nº de plantas y altura máxima	Planta baja + una planta + bajo cubierta 6,00 m a cornisa. En el caso de existir semisótano se permite una altura máxima de 7 m Se considera planta sobre rasante aquella que sobresalga más de 1 m de la rasante del terreno. Se considera planta bajo cubierta la planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.						
Cubierta	Pendiente máxima 45%.						
Retranqueos	En tipología aislada 3m a todos los linderos. En tipología adosada y pareada 3 m a todos los linderos, excepto medianeras.						
Usos	Predominante, residencial unifamiliar. Compatibles, según ordenanza zonal de vivienda unifamiliar del Plan General. La parcela con uso terciario comercial, en lo que se refiere a la compatibilidad de usos se registrá indistintamente por la ordenanza zonal 6-terciario o la ordenanza zonal 7-comercial						
Aparcamientos	En caso de no realizarse garajes en sótano o semisótano, podrá utilizarse el suelo de los espacios libres de parcela con una superficie de 30 m ² para vivienda adosada y pareada y 40 m ² para vivienda unifamiliar, en una planta y en cualquier lugar de la misma.						

Construcciones complementarias	----
Condiciones estéticas	----
Vallado de parcelas	----
Observaciones	* El Plan Parcial definía unas manzanas con la edificación en su perímetro, dejando el espacio interior como zona común para las viviendas.
Sistemas Generales	- Parcelas AA (Parque Sur) y AAJ(Juegos) situadas ambas al sur del sector, al norte de la Carretera de Madrid y junto al Arroyo de los Requesenes. - Parcela AA (Parque fluvial).



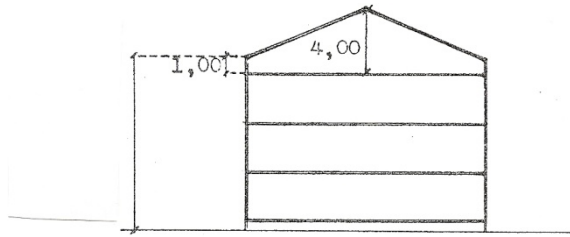
SECCIÓN TIPO

Artículo 243.- Planeamiento incorporado- Área problema 1

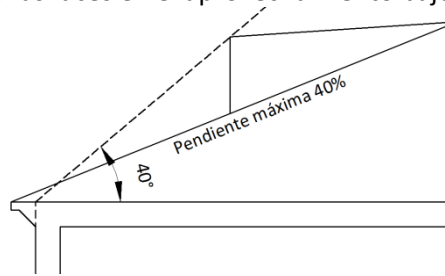
Las parcelas afectadas por este régimen, incluidas originalmente en el PERI aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1991, se rotulan con el código 9.6, aplicándose el siguiente régimen:

CONDICIONES GENERALES

1- Alturas en grados A y B: Planta baja + dos plantas + bajo cubierta, no pudiendo superarse los 10,50 (diez coma cincuenta) metros. Se permite un peto por encima del último forjado, siempre que se cumpla que la altura máxima de cumbrera no supere los 4 metros



2- El esquema adjunto regula las luces en el aprovechamiento bajo cubierta



2- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos en edificio con uso dominante residencial.

No computan edificabilidad si no sobrepasan 24 m²

GRADO A- EDIFICACIÓN ABIERTA

1- Parcela mínima: la que cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques

2- Ocupación máxima: 80% (ochenta por ciento)

3- Retranqueos:

- 25 (veinticinco) metros a carretera nacional.
- 18 (dieciocho) metros a otras carreteras
- 3 (tres) metros a todos los linderos
- Obligatorio materializar la fachada en alineación a calle

4- Fondo edificable: resultante de aplicar las condiciones de volumen

5- Separación entre bloques: mayor o igual a la altura máxima edificable. No podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 4 m. La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura del más elevado y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media dicha altura. Todo ello en relación a la propia parcela edificable. La separación

será la mitad de la establecida en el párrafo anterior, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada del otro tenga en planta una longitud menor de 12 m.

GRADO B- EDIFICACIÓN CON PATIO DE MANZANA

- 1- Parcela mínima: 2.500 (dos mil quinientos) metros cuadrados
- 2- Ocupación máxima: según condiciones de volumen
- 3- Retranqueos: 5 m a linderos de las parcelas colindantes; 25 m a carretera de Madrid; 18 m a otras carreteras.
- 4- Fondo edificable máximo: 15 (quince) metros

GRADO C- APARCAMIENTO

- 1- Uso característico: aparcamiento privado vinculado a uso terciario.
- 2- Dotación: una plaza por cada 25 m² de parcela.
- 3- La superficie no destinada a aparcamiento se ajardinará.
- 4- No será posible la construcción de cuerpos edificados.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Parcela	Grado de aplicación y uso característico	Superficie edificable máxima (m ²)
1T-3	B (Terciario)	7.000
3T-1b	A (Terciario)	3.945,84
3P-1	C	0
3T-2a	A (terciario)	377,25
3T-2b	A (terciario)	15.049,75
3P-2a	C	0
3P-2b	C	0
3P-3a	C	0
3P-3b	C	0
3R-3	A (residencial)	3.353



CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 1T-3

Retranqueos 5 m a linderos de las parcelas colindantes.
 25 m a carretera de Madrid.
 18 m a otras carreteras.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 3R-3

Retranqueos 25 m a carretera de Madrid.
 18 m a otras carreteras.
 3 m todos los linderos.
 Obligación de materializar fachada a alineación de calle.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA PARCELA 3T-1B (incorporando determinaciones del Proyecto de reparcelación Aprobado por decreto de alcaldía el 11 de abril de 2002)

Parcela mínima: La que permita cumplir las condiciones de retanqueo y separación entre bloques.

PARCELAS 2T1, 2P1 y 2P2

Las parcelas 2T1, 2P1 y 2P2 establecidas en el área problema 1 integran el monasterio de Los Paules, objeto de protección, que se registrá por las condiciones de la ficha correspondiente de catalogación.

CONDICIONES DE EDIFICACION NO DEFINIDAS EN EL PRESENTE ARTICULO

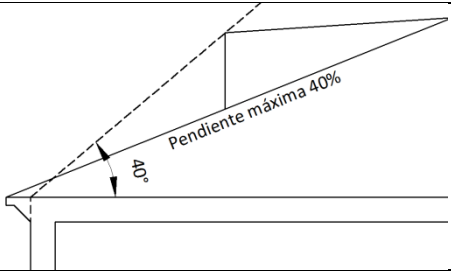
Se registrán por las condiciones generales de la edificación del presente PGOU el resto de determinaciones no especificadas

CONDICIONES DE USO NO DEFINIDAS EN EL PRESENTE ARTICULO

Se regirán por las condiciones generales de usos del presente PGOU el resto de determinaciones no especificadas; para las parcelas con calificación terciaria se aplicará el régimen de compatibilidad de la 6-terciaria o zona 7- comercial, indistintamente.

Artículo 245.- Planeamiento incorporado- Antigua Huerta de los Capuchinos

Las parcelas afectadas por este régimen se rotulan con el código 9.8. Su regulación corresponde al del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación UR-3- Antigua Huerta de los Capuchinos, aplicándose el siguiente régimen:

Ap. Def. PERI 23 de julio de 2002	
Tipología	Edificación abierta
Parcela mínima	La que permita por dimensiones y forma cumplir las condiciones de retranqueos y separación de bloques
Alineaciones	Según PERI
Fondo máximo edificable	----
Ocupación máxima de la parcela	50% en parcelas residenciales, 100% en parcelas terciarias
Separación entre bloques	Mínimo la altura de los mismos cuando haya ventanas enfrentadas
Patios	La distancia mínima entre paramentos opuestos de patios cerrados será equivalente a la altura del mismo. La profundidad de los patios abiertos, medida normalmente al plano de fachada, será menor o igual a 1,5 f, siendo f el frente del patio.
Edificabilidad	Parcelas de uso residencial: 1,53 m ² /m ² Parcelas de uso terciario: 0,827 m ² /m ²
Nº máximo de viviendas	----
Nº de plantas y altura máxima	3 plantas y 10,50 metros de altura. Se permite la elevación de un peto de un metro de altura.
Cubierta	Se permite el aprovechamiento bajo cubierta dentro de los límites definidos en el esquema adjunto. Se permite la solución de áticos como alternativa a la cubierta inclinada. <div style="text-align: right;">  </div>
Retranqueos	<ul style="list-style-type: none"> - 25 (veinticinco) metros a carretera nacional. - 18 (dieciocho) metros a otras carreteras - Mínimo 3 m a linderos de parcelas colindantes, salvo en planta baja, donde se permite el adosamiento a lindero sin realizar apertura de huecos. Se permitirá prescindir de este retranqueo cuando la edificación vaya adosada a otra de la parcela contigua. - El edificio podrá adosarse en toda o parte de su longitud a la alineación a viario
Usos	<p>En parcela residencial el régimen de usos es el de la norma zonal 3- bloque abierto</p> <p>En parcela terciaria el régimen de usos es el de la norma zonal 6- terciario o 7- comercial, indistintamente.</p> <p>En la parcela de aparcamiento privado se permitirá únicamente el uso de aparcamiento</p> <p>A los efectos de la aplicación de la compatibilidad de usos hoteleros, se considerará una vivienda por cada 100 m² construidos, una vivienda por cada dos dormitorios y una vivienda por cada 3 plazas de hospedaje.</p>

Aparcamientos	Una plaza por cada vivienda o 100 m2 construidos. No computarán edificabilidad si no sobrepasan los 35 m2 por vivienda.
Espacios libres privados	Los espacios entre bloques y los resultantes de los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 50%, pudiendo destinarse el resto a áreas de juego de niños o a aparcamientos al descubierto.
Vuelos	Podrán sobresalir cuerpos volados: 1/15 m de vía pública y 1 m a espacios interiores
Construcciones complementarias	----
Condiciones estéticas	----