



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

932 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DEL PGMO 1987 REFERENTE MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN CLAVE VU-GRADO Y NN.UU.

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2024, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

"I-3.2. Modificación Puntual Nº 47 DEL Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO 1987) REFERENTE A MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN CLAVE VU-GRADO I DE LAS NN.UU., EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA PERMITIDA PARA EL USO COMPLEMENTARIO TERCIARIO-COMERCIAL: APROBACIÓN DEFINITIVA.

1. El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, PGMO 1987 en adelante.

2. Con fecha 18 de octubre de 2022 y registro de entrada E2022121805, INGENIERIA MULTIDISCIPLINAR Y URBANISMO S.L. y CRISTALZOO, S.L.P., presenta propuesta para llevar a cabo Modificación Puntual del PGMO1987 referente a incremento de ocupación en zonas VU, en grado 1, para el uso terciario, incluida la documentación técnica relativa al Documento Inicial Estratégico y al Borrador del Plan, para el inicio del pertinente trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. Mediante Decreto 2023DEG002291 de fecha 10 de febrero de 2023, se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas de organismos afectados.



4. *Mediante Decreto 2024DEG005425 de 25 de marzo de 2024 de la Concejala Delegada de Urbanismo se emite resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por considerar que la modificación planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (Publicación DOGV n.º 9829 de fecha 16 de abril de 2024).*

5. *Finalizada la fase ambiental, con fecha 26 de abril de 2024 se presenta, por parte de la parte interesada, y n.º de Registro E2024053157, documentación relativa a la Versión Preliminar de la Modificación Puntual n.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. Con fecha 2 de mayo de 2024 se emite informe por parte de este Servicio en el que se concluye que la documentación presentada mantiene las consideraciones sometidas a evaluación ambiental y que propone continuar la tramitación.*

6. *La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de mayo de 2024, adoptó el acuerdo de Aprobación Proyecto de Modificación Puntual N.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación referente a la modificación de parámetros urbanísticos en clave VU, grado 1, de las Normas Urbanísticas en relación con la ocupación máxima de parcela y superficie máxima de parcela permitida para el uso complementario terciario-comercial.*

7. *El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo de 2024, acuerda su sometimiento a exposición pública y consulta a organismos afectados con petición de informes exigibles (Publicación DOGV n.º 9885 de fecha 4 de julio de 2024).*

8. *Finalizado el periodo de información pública, así como el plazo para la emisión de informes, se continúa con la tramitación del expediente, conforme a lo preceptuado en Art. 61 del TRLOTUP.*

Con fecha 15 de octubre de 2024, se emite informe por parte de los técnicos municipales sobre las alegaciones, informes sectoriales emitidos.



OBJETO

La modificación planteada afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano, y se concreta la adaptación de la normativa actual del Plan General a las demandas comerciales del mercado, proponiendo la modificación de determinados artículos de las NNUU en aras de flexibilizar las limitaciones de parcela y ocupación máxima actualmente previstas en la Clave VU (Vivienda Unifamiliar), concretamente en su Grado 1, que impiden una implantación adecuada de los actuales formatos comerciales en dichas zonas. En concreto se plantea la modificación de los Artículos 153.2 y 157.3 de las NNUU, en relación a los siguientes aspectos:

- Habilitar una ocupación de parcela en clave VU, Grado 1, para los usos terciarios-comerciales hasta el 50% (actualmente se limita al 25% por remisión general al uso residencial).*
- Aumentar la superficie de la parcela actualmente permitida para el uso complementario terciario-comercial en clave VU, Grado 1, hasta los 10.000 m² (actualmente se limita a 6.000 m²) cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). Se establece adicionalmente que la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación para solicitud de licencia se acompañe de Estudio de Tráfico y Movilidad, siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. Y que, en los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable.*

FUNDAMENTO

La Modificación Puntual Nº 47 DEL Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO 1987) REFERENTE A MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN CLAVE VU-GRADO I DE LAS NN.UU., EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA PERMITIDA PARA EL USO COMPLEMENTARIO TERCIARIO-COMERCIAL se ajusta legalmente y continua su tramitación de conformidad con la actual normativa urbanística, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en su artículo 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El informe emitido por los técnicos municipales en fecha 15 de octubre de 2024 sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública así como sobre



los informes sectoriales emitidos, constituye el fundamento de este acuerdo, a cuyo fin se transcribe de forma íntegra a continuación:

“INFORME

0. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, PGMO 1987 en adelante. Con fecha 18 de octubre de 2022 y registro de entrada E2022121805, INGENIERIA MULTIDISCIPLINAR Y URBANISMO S.L. y CRISTALZOO, S.L.P., presenta propuesta para llevar a cabo Modificación Puntual del PGMO1987 referente a incremento de ocupación en zonas VU, en grado 1, para el uso terciario, incluida la documentación técnica relativa al Documento Inicial Estratégico y al Borrador del Plan, para el inicio del pertinente trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Mediante Decreto 2023DEG002291 de fecha 10 de febrero de 2023, se admite a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica la citada propuesta de modificación, así como a consultas de organismos afectados.

Mediante Decreto 2024DEG005425 de 25 de marzo de 2024 de la Concejala Delegada de Urbanismo se emite resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por considerar que la modificación planteada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (Publicación DOGV n.º 9829 de fecha 16 de abril de 2024).

Finalizada la fase ambiental, con fecha 26 de abril de 2024 se presenta, por parte de la parte interesada, y n.º de Registro E2024053157, documentación relativa a la Versión Preliminar de la Modificación Puntual n.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. Con fecha 2 de mayo de 2024 se emite informe por parte de este Servicio en el que se concluye que la documentación presentada mantiene las consideraciones sometidas a evaluación ambiental y que propone continuar la tramitación.



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de mayo de 2024, adoptó el acuerdo de Aprobación Proyecto de Modificación Puntual N.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación referente a la modificación de parámetros urbanísticos en clave VU, grado 1, de las Normas Urbanísticas en relación con la ocupación máxima de parcela y superficie máxima de parcela permitida para el uso complementario terciario-comercial.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo de 2024, acuerda su sometimiento a exposición pública y consulta a organismos afectados con petición de informes exigibles (Publicación DOGV n.º 9885 de fecha 4 de julio de 2024).

1. CONSULTAS REALIZADAS

Durante el período de información pública, en base a lo dispuesto en el art. 61 del TRLOTUP, se solicitaron informes a otras administraciones, organismos y entidades que se consideran afectadas, las peticiones fueron las siguientes:

Administración / Servicios Municipales		Fecha solicitud
C01	Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Alicante	26/06/2024
C02	Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad	26/06/2024
C03	Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo. Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo (PATSECOVA)	26/06/2024

ANÁLISIS

· C01. Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Alicante Con fecha 3 de octubre la Jefatura del Departamento Técnico de Control de Obras emite informe en el que muestra su conformidad con el contenido del nuevo texto reglamentario propuesto.

· C02. Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad



Con fecha 23 de julio de 2024, se emite informe indicando las siguientes consideraciones:

C02.1 El órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento por afectar a la ordenación pormenorizada de suelo urbano en base al art. 49.2.a) del TRLOTUP.

C02.2 La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento por afectar a la ordenación pormenorizada en base a lo establecido en el art. 44.6 del TRLOUTP.

C02.3 Desde el punto de vista de las competencias del STU la propuesta no contraviene la normativa de aplicación.

· **C03. Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo. Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo (PATSECOVA)**

Con fecha 28 de junio de 2024, se emite informe indicando que:

C03.1 No opone objeción alguna a la Modificación Puntual n.º 47 del PGMO.

C03.2 A efectos meramente informativos, indica que la implantación de establecimientos con impacto territorial sujetos a autorización autonómica, en los términos del art. 33 de la Ley 3/2011, de comercio de la Comunitat Valenciana, requiere la aportación de un estudio de tráfico y movilidad con el contenido mínimo que establece el anexo VI del PATSECOVA.

2. ALEGACIONES PRESENTADAS

Según certificado emitido por el Vicesecretario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 17 de septiembre de 2024, no se ha presentado ninguna alegación durante el periodo



de exposición al público, comprendido entre los días 5 de julio de 2023 al 6 de septiembre de 2024, ambos inclusive.

3. VERSIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 47 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (Fecha del documento: Abril 2024)

El documento técnico presentado por INGENIERIA MULTIDISCIPLINAR Y URBANISMO S.L. y CRISTALZOO, S.L.P. en relación con la Modificación Puntual n.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación, fechado en Abril de 2024, es conforme con la legislación urbanística vigente, habiéndose incorporado al mismo las determinaciones establecidas en los informes emitidos durante su tramitación.

La modificación puntual propone adaptar la normativa actual del Plan General a las demandas comerciales del mercado, proponiendo la modificación de determinados artículos de las NNUU en aras de flexibilizar las limitaciones de parcela y ocupación máxima actualmente previstas en la Clave VU (Vivienda Unifamiliar), concretamente en su Grado 1, que impiden una implantación adecuada de los actuales formatos comerciales en dichas zonas. En concreto se plantea la modificación de los Artículos 153.2 y 157.3 de las NNUU, en relación a los siguientes aspectos:

- Habilitar una ocupación de parcela en clave VU, Grado 1, para los usos terciarios-comerciales hasta el 50% (actualmente se limita al 25% por remisión general al uso residencial).*
- Aumentar la superficie de la parcela actualmente permitida para el uso complementario terciario-comercial en clave VU, Grado 1, hasta los 10.000 m² (actualmente se limita a 6.000 m²) cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). Se establece adicionalmente que la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación para solicitud de licencia se acompañe de Estudio de Tráfico y Movilidad, siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. Y que, en los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable.*

La Modificación Puntual que se propone no plantea incidencia sobre el paisaje, no siendo necesario estudio de integración paisajística para la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 6.4.b del TRLOTUP.



Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

La modificación planteada no supone impacto alguno en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando de Informe de Sostenibilidad Económica. Tampoco requiere de Memoria de Viabilidad Económica.

No afecta a ningún otro aspecto que requiera estudio específico.

4. CONCLUSIONES

Durante el periodo de exposición pública no se ha presentado ninguna alegación.

En relación a los informes sectoriales emitidos en el procedimiento y teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el apartado 1 del presente informe, se propone:

Informar FAVORABLEMENTE la documentación técnica presentada por la INGENIERIA MULTIDISCIPLINAR Y URBANISMO S.L. y CRISTALZOO, S.L.P., referente a la Modificación Puntual N.º 47 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, compuesta de la documentación que a continuación se relaciona:

INTRODUCCIÓN

A.- VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DEL PGMO 1987 DE ALICANTE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO DE LA PROPUESTA, ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA



2.2.- DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

ANEJO I. PLANOS DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL -EA-
(En Los Que Se Identifica En AZUL Los Suelos Afectados Por La
Modificación) ESTADO REFORMADO-ER

ANEJO II. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y
MODIFICACIONES PROPUESTAS. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO
MODIFICADO

Procede, someter a APROBACIÓN DEFINITIVA la mencionada documentación urbanística, por órgano competente municipal, en base a lo dispuesto en el artículo 61.1.d del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, al tratarse de una modificación puntual del PGMO 1987 que afecta a cuestiones de la ordenación pormenorizada.

No se requiere, en este caso, dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana al no tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.”

Se trata de un instrumento de planeamiento que afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada, sin afectar a la ordenación estructural.

ESTRATEGIA DE CIUDAD ALICANTE 4D

Se trata de una propuesta coherente con el Modelo de ciudad ALICANTE 4D enmarcándose dentro de los siguientes vectores transformación:

03. “Hábitat urbano”: Las modificaciones propuestas servirán como solución de compleción de esta parte del suelo urbano pendiente de edificar que servirá para dinamizar los barrios próximos y activar nuevas relaciones, estableciendo sinergías directas con los mismos y proporcionando al ámbito actividad comercial. Las nuevas parcelas terciarias recualificarán el ámbito y complementarán los colindantes, generando nuevos espacios para la diversificación económica y el desarrollo de actividades productivas.



NORMATIVA APLICABLE

El Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) en su art. 61, en relación con el art. 67.2.b, por no estar la presente Modificación Puntual del PGMO 1987 sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable que consta en el procedimiento, emitido mediante Decreto 2024DEG005425 de 25 de marzo de 2024 de la Concejala Delegada de Urbanismo.

ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE Y QUÓRUM DE APROBACIÓN

El art. 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en cuanto al órgano municipal competente establece que corresponde al PLENO la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. En base al apartado 2 del mencionado artículo, su aprobación requiere el voto favorable de la MAYORÍA ABSOLUTA del número legal de miembros del Pleno.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Según lo dispuesto en el Art. 61.1.d del TRLOTUP, por tratarse de una modificación que no afecta a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual N.º 47 del PGMO 1987 referente a la modificación de parámetros urbanísticos en clave VU-Grado 1 de las NN.UU. en relación con la ocupación máxima de parcela y superficie máxima de parcela permitida para el uso complementario terciario-comercial.

No se requiere, en este caso, dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana al no tener por objeto la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas.

La publicación de la aprobación definitiva, en su caso, se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de



Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción, conforme dispone el art. 4 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

El expediente ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo.

DEBATE:

.....

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación -18 votos a favor (GP y GV), 9 votos en contra (GS y GEUP) y 2 abstenciones (GC)- adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual N.º 47 del PGMO 1987 referente a la modificación de parámetros urbanísticos en clave VU-Grado 1 de las NN.UU. en relación con la ocupación máxima de parcela y superficie máxima de parcela permitida para el uso complementario terciario-comercial (versión abril de 2024), compuesto por los documentos que a continuación se indican, habiéndose incorporado a la misma las determinaciones establecidas en los informes emitidos durante su tramitación:

INTRODUCCIÓN

A.- VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DEL PGMO 1987 DE ALICANTE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO DE LA PROPUESTA, ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL



II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

2.2.- DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

**ANEJO I. PLANOS DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL -EA-
(En los que se identifica en AZUL los suelos afectados por la modificación) ESTADO REFORMADO-ER**

ANEJO II. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO

SEGUNDO.- Publicar la aprobación definitiva y las normas urbanísticas de la Modificación Puntual n.º 47 del PGMO 1987 referente a la modificación de parámetros urbanísticos en clave VU-Grado 1 de las NN.UU. en relación con la ocupación máxima de parcela y superficie máxima de parcela permitida para el uso complementario terciario-comercial, en el Boletín Oficial de la Provincia, previa inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con constancia del número de inscripción.

TERCERO.- Facultar a la Concejala de Urbanismo para las gestiones que requiera la ejecución del anterior Acuerdo.”

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

En cumplimiento con lo establecido en los artículos 61, 180 y el anexo IX del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, seguidamente se facilitan los datos de inscripción del citado Registro Autonómico:



Fecha de inscripción: 23/01/2025

Número de registro: 03014-1102

Alicante, en la fecha de la firma electrónica.– La Concejala delegada de Urbanismo (P.D, según Resolución de 19/06/2023) Rocío Gómez Gómez

El Vicesecretario Municipal. Germán Pascual Ruíz-Valdepeñas.

ANEXO.

Texto íntegro del articulado modificado de las NNUU

MP47 PGM01987

Art. 153. – Condiciones de volumen.

1. Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m. en Grado 1, de 7'00 m. en Grado 2, de 5'00 m. en Grado 3, de 4'00 m. en Grado 4 y de 5'00 m. en Grado 5.

En Grados 3 y 4 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3'00 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4'00 m.

Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5'00 m. en Grado 1 y de 3'00 m. en Grados 2, 3, 4 y 5.



Como excepción de la regla anterior, en Grados 2, 3, 4 y 5 la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 152, podrán reducir sus retranqueos hasta un mínimo de 5'00 m. a fachada y de 3'00 m. a linderos.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0'80 m., sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

2. La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5. Para la implantación de usos terciarios-comerciales en grado 1, se permitirá una ocupación máxima del 50% de la parcela.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0'375 m²/m² en Grado 1, de 0'50 m²/m² en Grado 2, de 0'75 m²/m² en Grado 3, de 1 '00 m²/m² en Grado 4 y de 0'50 m²/m² en Grado 5.



4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

5. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

Art. 157. – Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.

b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.



c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.

d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.

e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5. No obstante, en el caso de uso terciario-comercial en Grado 1, el límite de superficie de parcela puede ampliarse hasta los 10.000 m² cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). En cualquier caso, la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación de licencia acompañe Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. En los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable.