

### .3- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

#### OP 3-1

Recintos de igual categorización.

.1 El suelo urbano se divide en las categorías siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica				Clase, categoría y subcategoría	Claves RP	
[1]	[11]	[111]	[1111]	Suelo urbano	SU	
			[1112]	SU consolidado	SUCU	
		[112]	[1121]	SU+C común		
			[1122]	SU+C de interés cultural	SUC	
		[12]	[121]	[1211]	SU+C a rehabilitar	SURH
				[1212]	SU no consolidado	SUNCU
	[122]		[1221]	SU+NC ordenado común	SUNCU-O	
			[1222]	SU+NC ord. de interés cultural	SUNCU-O	
				SU+NC no ordenado común	SUNCU-NO	
				SU+NC no ord. de int. cultural	SUNCU-NO	

.2 Cada una de las categorías se subdivide en recintos de igual calificación, que pueden ser:

- .a Sistemas generales.
- .b Zonas de ordenación homogénea.

.3 Se prevén los sistemas generales siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica				Sistema general	Claves RP
[31]	[311]	[3111]	Infraestructura estructurante		
		[3112]	IE Puerto	SGC	
		[3113]	IE Carreteras principales	SGC	
		[3114]	IE Carreteras locales y caminos	SGC	
	[32]	[321]	IE Infraestructuras técnicas	SGI	
		[322]	Equipamiento estructurante	EE	
[33]	[331]	Espacio libre estructurante	SGEL		

.4 La ordenación pormenorizada de los sistemas generales de infraestructura estructurante se remite a planeamiento especial.

.5 La ordenación pormenorizada del resto de los recintos es la prevista en el plan general.

#### OP 3-2

**Determinaciones específicas de los recintos de interés cultural.**

.1 Los recintos de interés cultural [1112, 1212, 1222] forman parte de los ámbitos incoados en el expediente de delimitación del centro histórico, lo que implica la necesidad de redactar un plan especial de ordenación. La ordenación pormenorizada del plan general tiene carácter transitorio y dejará de aplicarse con la aprobación definitiva del plan especial.

#### OP 3-3

**Determinaciones específicas de los ámbitos de suelo urbano consolidado a rehabilitar.**

.1 En los ámbitos de suelo urbano consolidado a rehabilitar [112] debe redactarse un plan especial de mejora del medio urbano. La ordenación pormenorizada del plan general tiene carácter transitorio y dejará de aplicarse con la aprobación definitiva del plan especial.

#### OP 3-4

**Determinaciones específicas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado.**

.1 En los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado [122] debe redactarse un plan especial de ordenación.

### OP 3-5

#### Zonas y subzonas de ordenación homogénea.

- .1 La ordenación pormenorizada delimita zonas de ordenación homogénea, en las que coinciden uso principal y tipología de edificación.
- .2 Los usos principales previstos son:
- .R Residencial.
  - .I Industrial.
  - .T Terciario.
  - .EL Espacio libre público (dotacional de esparcimiento).
  - .EQ Equipamiento comunitario público o privado (dotacional<sup>3</sup>).
  - .DT Dotación pública privado (dotacional<sup>4</sup>).
  - .V2 Vial secundario y/o espacio libre público no computable en reservas mínimas.
  - .V1 Vial principal (infraestructura viaria).
- La clave "VPO" remite a ámbitos adscritos a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- La clave "X" remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo vigente o que debe formularse.
- Los sistemas generales se identifican con la clave "SG".
- .3 Las tipologías previstas son:
- .C Edificación continua.
  - .A Edificación aislada.
- La clave "CAT" remite al catálogo de bienes de interés arquitectónico.
- La clave "X" remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo vigente o que debe formularse.
- .4 En las distintas zonas de ordenanza homogénea (RC, RA, etc.) la ordenación pormenorizada delimita subzonas de ordenación homogénea según las distintas alturas de referencia:

Uso	Tipología de referencia	Altura de referencia	Rótulo teórico	Rótulo en plano
CAT	Edificio catalogado	Actual	CAT	CAT
Según planeamiento vigente	Según planeamiento vigente	Según planeamiento vigente	X	X
Residencial	Edificación continua	0	RC-0	0
		1	RC-1	1
		2	RC-2	2
		i	RC-i	i
Vivienda protegida		i	VPO+RC-i	VPO+i
Residencial	Edificación aislada	0	RA-0	RA-0 o 0
		1	RA-1	RA-1
		2	RA-2	RA-2
		i	RA-i	RA-i
Industrial	Edificación continua	0	IC-0	I-0 o 0
		1	IC-1	I-1
		2	IC-2	I-2
		i	IC-i	I-i
Terciario	Edificación continua	0	TC-0	T-0 o 0
		1	TC-1	T-1
		2	TC-2	T-2
		i	TC-i	T-i

Las tipologías y alturas de referencia se utilizan sólo para calcular la edificabilidad de las zonas y subzonas.

<sup>3</sup> Se proyecta como equipamiento genérico: puede destinarse a usos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, de esparcimiento, de la administración pública, de defensa, seguridad y mantenimiento u otros. Corresponde al concepto "equipamiento", definido en el punto 2.5 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del TR-DL 1/2000.

<sup>4</sup> Se proyecta como dotación genérica. Corresponde al concepto "dotación", definido en el punto 2.7 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del TR-DL 1/2000.

### OP 3-6

#### Condiciones de los usos.

- .1 Se aplican las condiciones de los usos (normas OP 2-1 a OP 2-14).
- .2 Los usos (predominantes o compatibles en la categoría de suelo) que pueden proyectarse como uso principal en las distintas zonas y subzonas de ordenación homogénea son los siguientes:

Zona		Usos principales admisibles	
		Usos predominantes	Usos alternativos compatibles
RC	Residencial en edificación continua.	Residenciales: vivienda en edificación colectiva; vivienda unifamiliar.	Residenciales: agrupación de viviendas unifamiliares; residencia comunitaria.
			Turísticos: Hotel de ciudad <sup>5</sup> .
			Terciarios: Comercial: almacén comercial no especializado; gran comercio especializado. Hostelería: restaurantes y grandes restaurantes. Oficinas: agrupación de oficinas.
		Industriales y de almacenamiento: Producción industrial: industria vinculada a usos primarios e industria ligera. Almacenes y comercio mayorista. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Talleres de reparación de vehículos.	
		Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.	
En subzonas VPO: vivienda acogida a algún régimen de protección pública.			
En subzonas X: uso previsto en el instrumento de planeamiento de desarrollo vigente.			
RA	Residencial en edificación aislada.	Residenciales: vivienda unifamiliar; agrupación de viviendas unifamiliares.	Residenciales: residencia comunitaria.
			Turísticos: Hotel de ciudad <sup>6</sup> .
			Terciarios: Hostelería: restaurantes y grandes restaurantes. Oficinas: agrupación de oficinas.
		Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.	
I	Industrial.	Industriales y de almacenamiento, producción industrial: industria ligera.	Industriales y de almacenamiento: Producción industrial: industria vinculada a los usos primarios. Almacenes y comercio mayorista. Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Artesanía y oficios artísticos. Talleres de reparación de vehículos.
			Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.

<sup>5</sup> Según la norma 1.4.2.8.4 del PIO, no son preceptivos:  
 - En los de 3, 4 y 5 estrellas, los jardines exteriores.  
 - En los de 3 estrellas, la zona deportiva.  
 - En los de cualquier categoría, la instalación de comedor dentro del establecimiento.

<sup>6</sup> En este caso (a pesar de lo dispuesto en la norma 1.4.2.8.4 del PIO) el hotel debe disponer de zona deportiva y jardines exteriores.

Zona		Usos principales admisibles	
		Usos predominantes	Usos alternativos compatibles
T	Terciario.	Terciarios, comercio minorista: mercado.	Terciarios: Comercio minorista: galería comercial; almacén comercial no especializado; gran comercio especializado. Oficinas: grandes oficinas. Industriales y de almacenamiento: Almacenes y comercio mayorista. Turísticos: Hotel de ciudad. Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
EL	Espacio libre público.	Dotacionales: otros (dotacional de esparcimiento: espacio libre).	Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
EQ	Equipamiento comunitario público o privado.	Dotacionales: otros (dotacionales: equipamiento genérico).	Dotacionales: otros (dotacional de esparcimiento: espacio libre). Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
DT	Dotación pública.	Dotacionales: otros (dotacionales).	Medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras y primarios, con las condiciones generales.
V	Vial.	De infraestructuras: otros (infraestructura viaria).	

3. Los usos (predominantes o compatibles en la categoría de suelo) que pueden proyectarse como uso secundario de cada uso principal son los siguientes:

Uso principal	Usos secundarios permitidos
Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.	Terciarios (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta, locales comerciales pequeños, medianos y grandes, mercados y galerías comerciales; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes; despachos profesionales, locales de oficinas y agrupaciones de oficinas. Industriales y de almacenamiento (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos.
Vivienda en edificación colectiva.	Residenciales (en todos los casos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): vivienda unifamiliar; agrupación de viviendas unifamiliares; residencia comunitaria. Terciarios (excepto en el caso de despachos profesionales y locales de oficinas, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta, locales comerciales pequeños, medianos y grandes, mercados, galerías comerciales, almacén comercial no especializado y gran comercio especializado. Hostelería: quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, restaurantes y grandes restaurantes; despachos profesionales, locales de oficinas, agrupaciones de oficinas y grandes oficinas. Industriales y de almacenamiento (excepto en el caso de artesanía y oficios artísticos, con independencia de accesos con respecto al uso principal): almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos.
Agrupación de viviendas unifamiliares.	Terciarios (excepto en el caso de despachos profesionales, con independencia de accesos con respecto al uso principal): puestos de venta y locales comerciales pequeños; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes; despachos profesionales. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos.
Vivienda unifamiliar.	Terciarios: despachos profesionales. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos.
Industria ligera.	Terciarios: puesto de venta; local de oficinas.

Mercado.	Terciarios: puestos de venta y locales comerciales pequeños; quioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes. Industriales y de almacenamiento: artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos.
Espacio libre.	Terciarios: puestos de venta.
Dotacionales.	Dotacionales: otros. Terciarios: puestos de venta y locales comerciales pequeños; bares, cafeterías y pequeños restaurantes.
De infraestructuras.	Terciarios: puestos de venta.

Los usos dotacionales y de infraestructuras se admiten en todos los casos como uso secundario, siempre con independencia funcional (accesos y servicios comunes) con respecto al uso principal.

- .4 En el subsuelo de viales y espacios libres públicos se permitirán los usos que determine en cada caso el Ayuntamiento.

### OP 3-7

#### Condiciones de edificabilidad.

- .1 Esta norma se aplica sólo a supuestos de nueva edificación, incluyendo la ampliación en planta o altura de edificios existentes. No afecta a intervenciones de rehabilitación, restauración ni reposición.

- .2 La edificabilidad máxima de las subzonas es:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	C – Edif. continua			A – Edif. aislada	
		C	C*		
R - Residencial	R-0	0,00	0,00	RA-0	0,00
	R-1	1,00	1,00	RA-1	0,30
	R-2	2,00	1,90	RA-2	0,60
	R-3	3,00	2,80	RA-3	0,90
	R-4	4,00	3,70		
	R-5	5,00	4,60		
	R-6	6,00	5,50		
	R-7	7,00	6,36		
	R-8	8,00	7,19		
	R-9	9,00	7,96		
	R-10	10,00	8,68		
	R-11	11,00	9,35		
	R-12	12,00	10,20		
I - Industrial	I-0	0,00			
	I-1	0,50			
	I-2	2,00			
	I-3	3,00			
T - Terciario	T-0	0,00			
	T-1	1,00			
	T-2	2,00			
	T-3	3,00			
EL - Espacio libre público	0,10				
EQ - Equipamiento comunitario público o privado	Libre				
DT - Dotación pública	Libre				

En las subzonas residenciales de edificación continua con fondo igual o menor que 12 metros ( $\leq 12,00$ m), las edificabilidades máximas son las de la columna C. Si el fondo es mayor que 12 metros ( $\geq 12,00$ ), las edificabilidades máximas son las de la columna C\*.

La edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>t de una parcela es la suma de las edificabilidades máximas en m<sup>2</sup>t de las subzonas que la componen.

**OP 3-8**

**Aprovechamiento urbanístico medio de las áreas sujetas a equidistribución.**

.1 Se establecen los coeficientes de uso siguientes:

COEFICIENTES DE USO.		u	
	Genérico .....	1	
Residencial ...	Vivienda unifamiliar .....	Régimen libre .....	1
		Protección pública .....	0,7
	Agrupación de viv. unifamiliares .....	Régimen libre .....	1
		Protección pública .....	0,7
	Vivienda en edificación colectiva .....	Régimen libre .....	1
Residencia comunitaria .....	Protección pública .....	0,7	
Turístico .....	Genérico .....	1,3	
	Establ. turístico convencional .....	Hotel de ciudad .....	1,3
Terciario .....	Genérico .....	1,3	
	Comercio minorista .....	Local comercial pequeño .....	1
		Local comercial mediano .....	1
		Local comercial grande .....	1
		Mercado .....	0,8
		Galería comercial .....	1
		Almacén comercial no especializ. ....	1,3
	Gran comercio especializado .....	1,3	
	Hostelería .....	Bar .....	1
		Cafetería y pequeño restaurante .....	1
Gran restaurante .....		1	
Oficinas .....	Despacho profesional .....	1	
	Local de oficinas .....	1,3	
	Agrupación de oficinas .....	1,3	
	Gran oficina .....	1,3	
Industrial .....	Genérico .....	0,7	
	Producción industrial .....	Industria vinculada a usos primarios.	0,7
		Industria ligera .....	0,7
	Almacenes y comercio mayorista .....	0,7	
	Artesanía y productos artísticos .....	0,7	
	Reparación y mantenimiento de objetos domésticos .....	0,7	
Talleres de reparación de vehículos .....	1		
Recreativo ....	Genérico .....	0,7	
	Ocio y esparcimiento en espacios privados .....	0,7	
Dotacional ....	Genérico .....	0,7	
	Equipamiento comunitario .....	Educativo .....	0,7
		Cultural .....	0,7
		Sanitario .....	0,7
		Asistencial .....	0,7
		Deportivo .....	0,2
		De esparcimiento .....	0,7
Otros .....	0,7		
Otros no asimilables por analogía a los anteriores .....	1		

.2 Se establecen los coeficientes de tipología siguientes:

COEFICIENTES DE TIPOLOGIA.		t	
Residencial .....	Unifamiliar .....	Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1,1
	Plurifamiliar .....	Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1,1
Turístico .....		Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1
Terciario .....		Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1
Industrial .....		Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1,5 1,5
	Recreativo .....	Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1
Otros no asimilables por analogía a los anteriores ....		Edificación continua ..... Edificación aislada .....	1 1

.3 Los coeficientes de homogeneización resultan del producto de los coeficientes de uso y tipología que corresponden a cada zona o subzona con edificabilidad lucrativa:

$$h_i = u_i \times t_i \text{ [uda/m}^2\text{]}.$$

.4 El aprovechamiento urbanístico de una zona o subzona es el producto de su superficie neta por el índice de edificabilidad y por el coeficiente de homogeneización que le corresponde:

$$a_i = s_i \times e_i \times h_i \text{ [uda]}.$$

.5 El aprovechamiento urbanístico global de un ámbito es la suma de los aprovechamientos urbanísticos de las zonas o subzonas con edificabilidad lucrativa que contiene:

$$A_{\text{ámbito}} = \sum a_i \text{ [uda]}.$$

.6 El aprovechamiento urbanístico medio de un ámbito con ordenación pormenorizada completa se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico global por la superficie total, incluidas todas las zonas y subzonas (incluso las que carecen de edificabilidad lucrativa) y, en su caso, los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo:

$$AM_{\text{ámbito+OP}} = \frac{A_{\text{ámbito}}}{S_{\text{total}}} \text{ [uda/m}^2\text{s]}.$$

El aprovechamiento urbanístico medio de un ámbito sin ordenación pormenorizada completa es el producto de su superficie total por la edificabilidad media y por el coeficiente de homogeneización del uso predominante:

$$AM_{\text{ámbito-OP}} = S_{\text{total}} \times EM_{\text{ámbito}} \times a_{up} \text{ [uda/m}^2\text{s]}.$$

.7 Los propietarios del ámbito tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico que resulta de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de sus fincas originarias o iniciales:

$$a_p = 0,9 \times s_f \times AM_{\text{ámbito}} \text{ [uda]}.$$