

## **TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO.**

### **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

#### **Contenido.**

- 1) La presente normativa se organiza en tres capítulos sucesivos, relativos a:
  - Temas de régimen y gestión.
  - Condiciones generales.
  - Condiciones de cada tipología de edificación.
- 2) Cuando a lo largo de los textos que siguen, se hace referencia a legislaciones o normas distintas de las presentes Ordenanzas, se entiende que la situación que aquí se configura sigue en sus variaciones a cada una de esas disposiciones, no vinculándose a versión actual, si ésta se modifica, sino adoptando, sucesivamente, los mismos cambios que aquéllas experimenten.

### **CAPITULO I. CONDICIONES DE RÉGIMEN Y GESTIÓN.**

Se compone este Título de las Ordenanzas I y II, relativas a "Régimen de Suelo, Edificaciones y Usos", y "Gestión y Ejecución", respectivamente.



## **ORDENANZA I.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO, EDIFICACIÓN Y USOS.**

### **Sección I.- Introducción.**

#### **2.01. Modalidades.**

1. Las Normas Urbanísticas regulan la ordenación, programación y gestión de las distintas clases de suelo; y toman, tradicionalmente, la forma de Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, en lo referente a Suelo Urbano. Esta es, por lo tanto, la clasificación de todos los terrenos a los que las Ordenanzas de este Título se refieren, y la que da lugar a las características básicas de régimen que a continuación se desarrollan.
2. El régimen jurídico-urbanístico de los terrenos, edificaciones y usos, es el contenido de la presente Ordenanza; que agrupa separadamente cada uno de estos elementos, por ser diverso el tratamiento que reciben en la legislación urbanística y, por tanto, en la presente Norma.

#### **2.02. Contenido:**

1. Las diferentes modalidades que la gestión urbanística debe adoptar según cuál sea el grado de realización alcanzado hasta el momento por urbanización y edificaciones, da lugar a distintas situaciones respecto del régimen de los terrenos que se agrupan en el presente Plan General en dos diferentes modalidades fundamentales, conforme al artículo 114 TROTU:
  - Suelo Urbano Consolidado ©.
  - Suelo Urbano No Consolidado (NC).
2. Se define como Suelo Urbano Consolidado el que presenta ya un conjunto de edificaciones o utilidades de carácter urbano, y con un grado de continuidad y proximidad tales que suponen un condicionamiento necesario para las nuevas actuaciones urbanísticas; lo que no implica que los servicios urbanísticos sean completos ni que las edificaciones o utilidades sean conformes al planeamiento anterior al presente. Los terrenos para viarios y equipamientos anteriores, por lo demás, se encuentran en su mayor parte destinados a sus propios fines, y en propiedad municipal o del agente social que desempeña la función asignada por el planeamiento.
3. Se define como Suelo Urbano No Consolidado el que no reúne las condiciones del artículo anterior. Por tanto, puede tratarse de terrenos que carecen por completo de urbanización o que la tienen incompleta, pero en zonas donde aún se han producido escasas construcciones o solicitudes de licencia. Los terrenos para los viarios o equipamientos señalados en anteriores planeamientos se encuentran, en su mayor parte, pendientes de obtención por el Ayuntamiento; y la nueva ordenación supone cambios sustanciales, incluso sobre los terrenos edificados, si los hay.



4. Las definiciones que anteceden son extensivas, es decir, se refieren a zonas donde predomina un carácter o el otro, no siendo relevante la casuística de parcelas aisladas. Los Suelos de uno u otro tipo se diferencian en esta Norma por pertenecer a diferentes Unidades Homogéneas.

### **2.03. Unidades Homogéneas (UH).**

1. Se entiende por Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento. El caso general es que una Unidad Homogénea englobe varias parcelas diferentes, y no necesariamente completas, pues los trazados viarios que limitan las manzanas son por completo independientes de las divisiones parcelarias.
2. Las Unidades Homogéneas son los elementos de referencia para la determinación de la zonificación en esta Norma, y para la asignación de aprovechamientos.
3. Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento. Los aprovechamientos (entendidos como la capacidad de edificar establecida por la Norma, con independencia de la cuantía de la edificación efectivamente existente con anterioridad) no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan sólo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas. Debe entenderse, en todo caso, que las Unidades Homogéneas son los ámbitos de reparto del aprovechamiento que la Norma fija; y que la reparcelación en su interior no es necesaria en ese sentido, por ser la asignación uniforme, sino para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización.
4. Las Unidades Homogéneas son, finalmente, el procedimiento de identificación de cada uno de los fragmentos que se divide el territorio para la aplicación del planeamiento, pues al añadirse a la designación numérica de la manzana en que se sitúan, las siglas que designan a la tipología de la edificación que la Norma impone en cada una de ellas, y la sigla NC en su caso, se produce una denominación que no se repite para dos UH diferentes (excepto contadas excepciones, que se diferencian añadiendo una letra supletoria).

### **2.04. Asignación y aprovechamientos en Suelo Urbanos Consolidado.**

1. En Suelo Urbano Consolidado, la asignación de aprovechamiento se hace con carácter general por Unidades Homogéneas, a través de módulos de aprovechamientos, que se definen en la Ordenanza IV, señalándose en todo caso esas determinaciones a través de un listado general. Los aprovechamientos se refieren siempre a parcela neta, y pueden resultar desiguales para las diferentes Unidades Homogéneas, sin que ello sea causa de nuevo reparto; pues, en el Suelo Urbano Consolidado no está previsto el reparto de los aprovechamientos (art. 197.1 del TROTU), salvo las excepciones fijadas en la Ordenanza de Gestión.



2. Los terrenos de cesión obligatoria carecen de aprovechamiento propio; los que restan por ceder, pequeñas cesiones resultantes de correcciones de alineaciones respecto de las anteriormente consolidadas, y que estarían comprendidas dentro del margen que posibilita el artículo 197.1 del TROTU, participan de los de las Unidades Homogéneas útiles, contabilizándose como suelo neto a efectos del cálculo de aprovechamiento; mientras que los ya cedidos, o adquiridos, están definitivamente al margen de ese proceso.

### **2.05. Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.**

1. En Suelo Urbano No Consolidado la asignación de aprovechamiento se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.
2. Los aprovechamientos y tipologías de edificación vienen determinados en los planos y listados, estos últimos desarrollados en el artículo 2.31. de este Título. Los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, a su vez son una parte del terreno original, al que se sustrae un porcentaje, destinado a las cesiones obligatorias, y que se calcula precisamente en proporción al aprovechamiento.
3. Las cesiones que deben de aportarse en el Suelo Urbano No Consolidado, en cada uno de los núcleos urbanos, son una magnitud conocida, medida en la superposición de los planos de zonificación con el parcelario de propiedades; y la parte de ellas que corresponde a cada tipología de edificación, y a cada Unidad Homogénea, se determina en proporción a su contenido de aprovechamiento. En la proporción del terreno que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones con destino a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10 % del terreno útil edificable; pero la cesión de esa porción de la propiedad se efectúa de forma *residual*, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil. La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10 % destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan un exceso de cesión respecto del que les correspondería en su propia calificación.
4. El régimen de los terrenos de suelo urbano no consolidado se concreta, en resumen, en los siguientes extremos:
  - La zonificación determina la pertenencia de los terrenos a una tipología concreta.
  - Los listados atribuyen unos aprovechamientos netos a las Unidades Homogéneas que componen la ordenación.
  - Cada una de las tipologías de edificación da lugar, en proporción a sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones que engloban los conceptos de equipamiento, viario y 10 %, pero se concretan en una extensión global indiscriminada.
  - La cesión de esa parte determinada de la parcela original bruta da lugar,



residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de una superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por si misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas, cuyo ámbito efectivo es la totalidad del suelo urbano no consolidado, y su referencia numérica la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, que se configura como polígono único a estos efectos.

- Expresamente no se establece derecho a reparto de aprovechamiento entre las diferentes tipologías, tomándose cada Unidad Homogénea como ámbito de gestión, a los efectos del art. 119.2 del TROTU. La asignación de aprovechamiento puede ser desigual entre las distintas tipologías; siendo uniforme, sin embargo, para todos los terrenos que constituyen la misma Unidad Homogénea, y, salvo en el caso de la *Cerrada Perimetral*, en todos los de la misma tipología.
- Lógicamente, y de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos los diferentes aprovechamientos asignados a cada Unidad Homogéneas producen distintas participaciones en el reparto de cargas, y precisamente en la misma proporción en que el aprovechamiento sea diferente.

## **2.06. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento.**

1. La asignación de aprovechamientos por el planeamiento tiene el expreso carácter de sujeta a plazo, de acuerdo con los artículos 118 y 119.1 del TROTU, lo que es relevante sobretudo a efectos de consolidación de derechos frente a ulteriores cambios en el planeamiento.
2. En este Plan General se establecen, para el Suelo urbano, los siguientes plazos, contabilizados desde la fecha de su Aprobación Definitiva.
  - Para la ejecución de la urbanización en las zonas urbanas que carecen de ella, cuatro años. (Este plazo afecta a los derechos de los particulares solo si el sistema de actuación es el de Compensación).
  - Para la solicitud de la licencia para edificar en los actuales solares, en Suelo Urbano Consolidado, cuatro años en todos los núcleos.
  - Para la solicitud de licencia de obras, destinadas a materializar aumentos de aprovechamiento sobre terrenos ya edificados, ocho años en general, y cuatro si se trata de alcanzar los aprovechamientos o alturas mínimos obligatorios.
3. Como plazos subsiguientes a otras operaciones, y también con carácter general, se fijan los siguientes:
  - Edificación en zonas que ahora carecen de urbanización, cuatro años a partir de la adquisición de las condiciones de solar por cada terrenos.
  - Edificación por sustitución, dos años a partir del derribo de la edificación anterior, si no se condiciona de otro modo en la licencia de derribo.
  - Para la solicitud de la licencia para la reparación o sustitución (si ésta es autorizable) de edificios en ruina no inminente, dos años a partir de su declaración como tal, si no se establece otra cosa en el expediente de declaración de ese estado (o a partir de la Aprobación Definitiva de este documento, si la declaración de ruina existe ya).



- Las licencias de obras caducarán, mediante la oportuna declaración formal, y con audiencia del interesado, si las obras no se inician antes de un año de su concesión, o si las obras se interrumpen durante más de seis meses, salvo que en ellas se establezca expresa y razonadamente, otro plazo diferente.
4. Los plazos señalados en los puntos anteriores operan residualmente, es decir, sólo si no se producen, o se han producido ya con anterioridad señalamientos expresos en otro sentido, en la tramitación de los actos correspondientes. El Ayuntamiento podrá, además, mediante el trámite oportuno, modificar, de modo generalizado, los plazos fijados más arriba, si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales, o las específicas del sector de la construcción.

### **2.07. Solar.**

1. A los efectos de este Plan General y de acuerdo con lo establecido en el 114.4 del TROTU, se considerarán solares en cada una de las áreas urbanas delimitadas, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplen los requisitos de urbanización, alineaciones y rasantes que se establecen en la Ordenanza V y en los planos de ordenación.
2. Se entenderán como superficies aptas para la edificación las que, calificadas como edificables dentro de los Planes, procedan de la realización de los procesos de cesión obligatoria y reparcelación o normalización en su caso; y, por tanto, tengan resueltos todos los trámites de gestión urbanística que conducen a adecuar la delimitación y la extensión física de las propiedades al equitativo reparto de las consecuencias de planeamiento.

### **2.08. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.**

1. Los propietarios de suelo urbano deberán hacer frente a las diferentes condiciones que se establecen en el Capítulo segundo del Título IV del TROTU; y tienen derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas del planeamiento y su ejecución, sobre la base del valor urbanístico de cada uno de los terrenos. El aprovechamiento que da lugar al valor urbanístico será el que resulte mayor entre el permitido por el Plan y el que realmente esté construido, en los casos en que el Plan atribuya menor volumen que el anteriormente edificado, y en tanto esa edificación anterior perdure.
2. Las obligaciones y derechos producidos por el régimen general y el planeamiento son inherentes al suelo, y por tanto, a su propietario en cada momento; lo que no excluye la posibilidad de asunción de todos o parte de los compromisos por terceros. Pero manteniéndose, en todo caso, el suelo como garantía última de su cumplimiento. El Ayuntamiento procurará, en todo caso, y siempre que ello sea posible, resolver estos extremos con los beneficiarios del proceso productivo de la construcción, y, por lo tanto, efectuar la liquidación de los compromisos del proceso de urbanización a los promotores de las construcciones y no a los usuarios compradores, en todos los procesos de ejecución de obras de nueva planta.



### 2.09. Parcelación.

1. Todas las divisiones de fincas o parcelas en Suelo Urbano deben realizarse con licencia Municipal de parcelación (artículos 189 y 228.2 del TROTU).
2. Serán indivisibles las parcelas que se encuentren en los supuestos del artículo 189.4 del TROTU. A estos efectos, las divisiones producidas por herencias, transmisiones o separaciones de patrimonio nunca podrán por sí mismas alcanzar efectos urbanísticos, considerándose las fincas como propiedad de varios en proindiviso, en tanto no se produzca la preceptiva licencia municipal de parcelación, sin perjuicio de su régimen jurídico, civil y tributario.
3. Se considera como estado actual de la parcelación el recogido en el Catastro Urbano. Si existiera discrepancia con las escrituras de propiedad, predominará la configuración contenida en estas últimas, si se trata de fincas no procedentes de la división de otras; o si, en caso de serlo, la división se produjo antes de que los terrenos se clasificasen como urbanos. A partir de la fecha de su clasificación como suelo urbano, las únicas variaciones de la configuración de las fincas que pueden ser tenidas en cuenta son las que se hayan producido con licencia municipal de parcelación. No tendrán, por lo tanto, consideración de parcelas separadas, a efectos urbanísticos, ni siquiera las divisiones producidas en escritura pública, o inscritas en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido licencia municipal (artículo 189.3 del TROTU), cuando la misma será necesaria, ni podrán legalizarse si no cumplen las condiciones urbanísticas fijadas para cada una de las tipologías de edificación, en los aspectos parcelarios. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario Urbanístico RD 1093/1997 de 4 de Julio y Ley 13/1996 de 30 de diciembre.
4. Al conceder las licencias de parcelación, se cuidará de que las diversas parcelas no contengan diferentes proporciones de aprovechamiento salvo que por los solicitantes se efectúe renuncia expresa a cualquier solicitud posterior de reparto, para igualar los aprovechamientos entre las diferentes parcelas obtenidas. Dicha renuncia será condición expresa para la licencia de parcelación en los casos citados, debiendo hacerse constar en las escrituras de división.
5. En todo caso, las licencias de parcelación se ajustarán a lo dispuesto sobre la forma y proporciones de las parcelas mínimas, de las Ordenanzas que regulan cada una de las tipologías de edificación previstas en esta Norma.
6. La parcela mínima a efectos de parcelación no tiene porqué coincidir con la mínima exigida a efectos de edificación, pues si bien la normativa de parcelación pretende obtener edificaciones regulares sobre las parcelas resultantes, las parcelas ya configuradas de un modo diferentes al exigido para parcelaciones, como resultado de procesos anteriores, no tienen porqué ser excluidas del derecho independiente a edificar; en especial en los casos, frecuentes dentro de las zonas consolidadas, en que las parcelas colindantes se encuentren edificadas, de modo permanente y su agregación mutua sea físicamente imposible. Por tanto, las ordenanzas de zona tratan separadamente también el tema de la parcela mínima a efectos de su edificación.
7. Sin embargo, siempre que existen dos o más parcelas libres de edificaciones



permanentes que tengan, como mínimo un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas para la tipología de que se trate, las parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta en la extensión necesaria para alcanzar los mínimos exigidos para parcelación, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindiviso (con participaciones proporcionales) o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia, no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

8. Para parcelar una finca en lotes menores deberán respetarse, igualmente, las condiciones precisas para que estos últimos sean normal y plenamente edificables, incluyéndose, por lo tanto, entre las condiciones a tener en cuenta las situaciones de los lotes resultantes respecto de patios de manzana, servidumbres de luces, cumplimiento de retranqueos y luces rectas, etc.

## **Sección II. Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos**

### **2.10. Fuera de Ordenación.**

1. El alcance de este tipo de situación, y sus efectos sobre edificaciones, instalaciones y usos, vienen determinados por lo establecido en los artículos 1.55 y 1.56 del Título I.

## **Sección III. Servidumbres**

### **2.11. Generalidades.**

1. Dentro de los propios fines y objetivos de estas Normas, se fijan a continuación una serie de servidumbres entre distintos predios y siempre en el sentido de mejorar las condiciones higiénicas, el aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.
2. Dado que en las servidumbres que se fijan existe siempre un predio dominante y uno sirviente, siendo el primero beneficiado por la nueva servidumbre creada, vendrá éste obligado a indemnizar al segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación que se le impone, de acuerdo con la legislación vigente.
3. Sea o no tramitado el proceso de materialización de la servidumbre de modo formal, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y puede, en todo caso, ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.





### 2.12. Luces y vistas.

1. Se fija servidumbre de luces y vistas con carácter general para todos los casos en que, dentro de Suelo Urbano, la aplicación de estas Normas consolida una diferente altura entre dos edificios adosados por sus linderos o medianerías; y siempre que la diferencia de alturas que realmente se produzca, a lo largo de los linderos de contacto, sea igual o superior a cuatro metros y medio. En todos estos casos, el predio dominante de la nueva servidumbre será el que queda definitivamente con altura superior, pudiendo, en consecuencia, abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados a lindero o que miren sobre éste sin la distancia preceptiva para poder abrirlos de no disponer de la servidumbre.
2. Los nuevos huecos que se ejecuten en aplicación de esta servidumbre distarán desde la línea del umbral o alféizar hasta la de cubierta del edificio más bajo, en cualquier punto, al menos 3 metros. La servidumbre creada, no obstante, no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente; lo que se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.
3. No se precisa que todo el desarrollo de lindero mantenga el desnivel entre cubiertas exigido como mínimo, sino sólo que ese se guarde en la zona en que se abren los huecos. Y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva en su disposición actual, y no susceptible de elevación dentro de la normativa de volumen. La aplicación efectiva de la servidumbre y, por tanto, la materialización de los huecos, solo se realizará cuando las distancias verticales exigidas existan físicamente y estén confirmadas por la normativa de volumen *con carácter permanente*.
4. Cuando el edificio más bajo sea susceptible de elevación o cuando se trate de solar, pero su gálibo de cubierta permitido mantenga las distancias requeridas para la creación de servidumbre a favor del más alto, la servidumbre podrá hacerse efectiva por encima de ese gálibo.
5. Estas servidumbres podrán hacerse efectivas en el edificio más alto existente, aún cuando en el supuesto de su sustitución la nueva edificación hubiera de adoptar menor altura. En tal caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio; con la única excepción de que el edificio actual esté calificado como fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá adquirir servidumbre alguna a su favor.

### 2.13. En patios de manzana.

1. En el caso de manzanas con tipología de edificación Cerrada Perimetral, sobre las líneas de emplazamiento de patio de manzana, se producirá igual servidumbre y con las mismas condiciones que en el caso anterior, siempre que el edificio dominante la precise para poder abrir huecos en dirección al patio de manzana, y las edificaciones del predio sirviente ocupen zonas situadas en el patio de manzana previsto para nueva planta; ya que el edificio sirviente, aún cuando no esté fuera de ordenación, no podrá sufrir ampliaciones de su disposición actual dentro de la zona de patio de manzana prevista.



2. En este caso no será preciso que exista desnivel entre ambos edificios, sino simplemente que los muros del edificio dominante no tengan físicamente adosados muros del edificio sirviente en las zonas donde se pretenda practicar los huecos. Con la condición, en este caso, de que para los nuevos huecos se guarden, al menos, las condiciones de luces rectas exigidas en la Ordenanza IV en relación con los elementos de la edificación del predio sirviente.
3. En lo que respecta a distancias verticales se mantendrán iguales condiciones que en el caso de linderos en general.
4. Igual tipo de servidumbre queda establecida con carácter general para el caso en que el predio que ocupa la zona de patio de manzana no presente edificaciones; debiéndose guardar distancias en altura en relación con la edificación de patio de manzana que las Ordenanzas permitan.
5. En todos los casos de servidumbre creada sobre patio de manzana, se suprime la limitación obligatoria de la utilización de vuelo, establecida en el artículo anterior para los casos generales de servidumbre en lindero sin influencia de patio de manzana.

#### **2.14. Condiciones complementarias e instrumentación.**

1. En todos los casos fijados para servidumbre de luces y vistas, la materialización de los huecos de servidumbre vendrá obligatoriamente acompañada del tratamiento como fachada de todos los muros del edificio dominante que queden al descubierto en relación con las edificaciones colindantes.
2. La apertura de huecos y decoración de fachada implica expresamente la posibilidad de efectuar recrecidos o molduraciones sobre el muro (en vuelo, por tanto, sobre la propiedad sirviente) con un resalto máximo de 15 cm. Cuando se precise, podrán igualmente disponerse aleros de coronación con vuelo máximo de 50 cm. Dichos resaltos o aleros no suponen utilización del vuelo en el sentido anteriormente referido, que implicaba su utilización activa. Los nuevos aleros a realizar nunca podrán verter aguas sobre el predio sirviente.
3. La propiedad sirviente vendrá obligada, en todos los casos de apertura de huecos, a permitir el establecimiento de andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras. La propiedad dominante vendrá obligada a restituir las condiciones originales de la sirviente en caso de producir cualesquiera daños o desperfectos por causa de las obras.

#### **2.15. Limitaciones.**

1. Nunca se aplicará servidumbre de luces y vistas a favor de edificaciones adosadas a lindero cuando la presunta sirviente, en función de su tipología de ordenación, esté obligada a permanecer retranqueada y sin adosamiento alguno a la medianería o lindero; ni naturalmente, si la que no está adosada conserva posibilidad de estarlo posteriormente, ya que entonces la servidumbre se opondría a la Ordenanza. En ambos casos el edificio adosado vendrá obligado a decorar como fachada ciega el muro

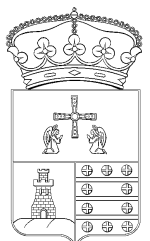


situado en lindero.

2. Tampoco se aplicará servidumbre de luces y vistas de las que aquí se establecen en ningún caso en que la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, sea por zonificación o sea porque las edificaciones tengan este carácter, aún cuando la zonificación establezca otra cosa.

### **2.16. Servidumbre de paso.**

1. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, las servidumbres de paso existentes se mantienen al aplicarse el presente planeamiento, debiendo dimensionarse en la forma establecida en las regulaciones de nueva planta cuando sean el único acceso a parcelas sin frente a calle; y pudiendo suprimirse, de todos modos, por mutuo acuerdo, si con ello no se incurre en las condiciones que tratan de evitarse en el punto siguiente.
2. Caso de existir parcelas sin frente a vía pública, mantendrán o crearán en su caso a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones que más adelante se exponen.
3. La parcela o parcelas obligadas a ceder la servidumbre serán:
  - Las que procediendo de la misma finca original por división den paso hasta la vía pública.
  - Si la interior no procede de división, aquélla o aquellas parcelas por lo que se está produciendo un acceso normal, es decir, aquéllas en las que ya disfrute de servidumbre.
  - Si no cuenta con servidumbre de acceso, es decir, si el planeamiento fuera el que hubiera desprovisto de acceso a la finca interior, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.
4. Cuando existan parcelas edificables al interior de las manzanas, sin fachada a vía pública, sus accesos para vehículos deberán tener un ancho mínimo de 4,5 metros. Se exceptúa el caso de que el acceso sirva a una sola vivienda interior, en cuyo caso podrá ser de tres metros de ancho; y también, siendo más de una vivienda, si se dispone de más de un acceso, y se separan la entrada y la salida independientemente. En este caso podrá igualmente bajarse a una anchura de tres metros para cada uno de los dos pasos.
5. Los accesos a parcelas interiores deberán contar con una altura libre (en caso de atravesar edificaciones) de 4,50 metros, con el fin de garantizar el acceso de los servicios de bomberos en caso de incendio.



## **ORDENANZA II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.**

### **Sección I - Principios generales**

#### **2.17. Introducción.**

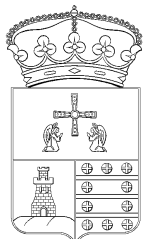
1. Antes de entrar en los mecanismos concretos que han de utilizarse para llevar adelante la Gestión Urbanística, (los cuales, de todos modos, no serán exhaustivamente definidos en estas Normas, sino sólo en la medida en que este documento los caracteriza de modo más individualizado que el simplemente extraído de la Ley y Reglamentos), conviene fijar con claridad cuales son los principios en que la Gestión se basa, es decir, el juego de opciones seleccionado, dentro de los posibles en la legislación vigente, para aplicarse en el caso presente.

#### **2.18. Sistemas de actuación.**

1. Como sistema de actuación, a excepción de los casos que claramente sean promovidos por un ente privado unitario y con capacidad de acción coherente, (en los que el sistema más adecuado es el de compensación), se utilizará preferentemente el sistema de cooperación, por su capacidad de resolver situaciones de bloqueo, sin que este criterio tenga el carácter de fijación expresa de ese sistema para la ejecución del planeamiento de desarrollo en el Suelo Urbano de que aquí se trata, quedando abierta la opción que establece el artículo 154 del TROTU a la hora de delimitar el ámbito de las actuaciones. El sistema de expropiación será el indicado, cuando concurren las circunstancias propias de tal modalidad, especialmente para las denominadas actuaciones integradas realizadas o propugnadas por la Administración, directamente o a través de entidades y sociedades participadas.

#### **2.19. Definición.**

1. Los beneficios del planeamiento se agrupan en dos paquetes: por un lado el derecho al aprovechamiento y por otro todos los demás (es decir, fundamentalmente los inherentes a la urbanización). Y se establece que es el aprovechamiento el que determina el nivel de participación de cada propiedad en las actuaciones colectivas que se realicen. Los restantes tipos de beneficio serán objeto de contrapartidas o repartos, cuando proceda, pero no influirán en la formación de las proporciones relativas de unas propiedades con otras para su participación en los repartos.
2. Dentro del Suelo Urbano, se fija como *ámbito de gestión*, a los efectos del art. 119.2 del TROTU, la Unidad Homogénea (art. 2.03. de estas Normas), siendo ésta la única referencia para el reparto de los aprovechamientos entre terrenos útiles, y no los Polígonos, o las Unidades de Actuación. Al ser la asignación uniforme dentro de la Unidad Homogénea, no se precisa posterior redistribución.
3. Todos los demás beneficios se reparten en el ámbito de la Unidad de Actuación regida por las relaciones obtenidas en el conjunto de ellas, y precisamente en proporción al



aprovechamiento. Los beneficios distintos del aprovechamiento solo son objeto de reparto si se producen a costa del conjunto de los demás, o son condición necesaria para alcanzar los aprovechamientos asignados por el Planeamiento; si son sólo a costa de otros individualmente y no son necesarios para resolver el factor aprovechamiento, no hay reparto sino adquisición o indemnización.

4. Esta dualidad estaría posibilitada para el suelo consolidado por el hecho de que es posible configurar ámbitos exclusivamente relacionados con la urbanización y su culminación (artículo 197 del TROTU) y para el no consolidado porque el criterio de reparto de los deberes lo sería en relación con el aprovechamiento, de acuerdo con el artículo 119.3 del TROTU.

### **2.20. Ámbitos a los distintos efectos de la Actuación.**

1. En Suelo Urbano se señalan expresamente algunas Unidades de Actuación, asociadas en el procedimiento, pero sujetas a la referencia numérica general, fijada mediante los cuadros de aprovechamiento, y los procedimientos que más adelante se describen.
- 2.- Dentro o fuera de ellas, las actuaciones de reparto de cargas de cesión tienen como marco de referencia numérico, en Suelo Urbano Consolidado, cada núcleo urbano completo, y Suelo Urbano No Consolidado el conjunto de suelos de este tipo, aún cuando se ejecuten parcela por parcela. El ámbito efectivo para la ejecución de las *obras* de urbanización, será la Unidad de Actuación que se fije a esos efectos.

## **Sección II - Determinaciones operativas**

### **2.21. Repartos de cargas.**

1. En las actuaciones sistemáticas de materialización de las cesiones (procesos reparcelatorios conjuntos), el proceso no difiere del que se puede aplicar a cada finca separadamente; que consiste en determinar cual es la extensión de suelo neto a que las fincas brutas originales d derecho, y ceder el resto al Ayuntamiento, conservando cada propiedad el porcentaje de suelo útil que le corresponde, y configurando los lotes útiles, sean retenidos o cedidos, de modo que se produzcan piezas edificables normales. No se produce reajuste de derechos, sino aportación proporcional, y por tanto, *reparto exacto* de las cargas de cesión.
- 2.- En las actuaciones sistemáticas de realización de obras de urbanización, los repartos de cargas dentro de cada ámbito de actuación se referirán a los valores de aprovechamiento expresados en los cuadros numéricos, tomando cada parcela el valor que corresponde al modular ( $m^2/m^2$ ) de su Unidad Homogénea, multiplicado por su superficie. Ese valor es el aprovechamiento y se prescindirá, a estos fines, de cualquier otro.
3. Todas las actuaciones previstas en las presentes Normas cuyo contenido es la primera implantación de la urbanización, o su complementación en aspectos de los que hasta el momento carece (es decir, con la sola exclusión de obras de reposición de elementos



ya existentes, que deban ser sustituidos por razón de desgaste o deterioro), tienen el carácter de Actuación Urbanística, incluso las que deban desarrollarse en Suelo Urbano Consolidado; como ámbito, en este último caso, donde falte completar la urbanización a los efectos del artículo 197.1 del TROTU, y contarán con ámbitos proporcionados a su contenido (en general Unidades de Actuación, las que se delimiten cuando sea preciso, y en proporción a sus fines).

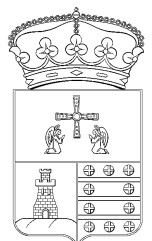
4. Los cuadros de asignación de aprovechamientos, establecidos directamente a partir del planeamiento, según los criterios fijados en el punto 1 de este artículo, pasan a constituir el estatuto permanente de cada finca con vistas a los diversos tipos de actuaciones y exacciones, siempre que éstas revistan carácter colectivo o comparativo, es decir, se trate de actuaciones urbanísticas en sus distintas modalidades; y tanto si, procediendo del planeamiento, deben costearse íntegramente, como si, procediendo de otras formas de decisión, se costean por contribuciones especiales.
5. De los cuadros de aprovechamiento, por tanto, se derivan directamente los valores de las propiedades de cara al reparto de cargas. Las actuaciones individuales de cesión, no sistemáticas, no tienen estrictamente el carácter de reparcelación, pero plasman el proceso de reparto con aún mayor generalidad. Su tramitación se asimilará a la de la reparcelación voluntaria .

### **2.22. Operación con las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado.**

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el procedimiento de asignación de aprovechamientos es el señalado en la Ordenanza I, artículo 2.05.
2. Los suelos íntegramente destinados, según planos, a equipamiento público o red viaria, toman como valor de aprovechamiento el valor promedio del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo urbano en que se sitúan, reseñados en el art. 2.31. de este Título.

### **2.23. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.**

1. La asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado se realiza del modo establecido en el artículo 2.04. de este Título.
2. Las cesiones obligatorias de suelo se organizarán del modo siguiente:
  - Pequeñas correcciones de alineación, frente a vía pública o equipamiento: no suponen, en general, Actuación Urbanística como procedimiento que afecta a diferentes propiedades, sino que se hacen efectivas individualmente, al realizar actos de edificación. Estas cesiones son gratuitas, y se computan evaluándose con el aprovechamiento del suelo útil, siempre que su proporción superficial no supere del valor promedio obtenido para el conjunto del Núcleo de población completo, y que sirva de referencia a estos efectos.
  - Cesiones que rebasen del promedio de cesión en el Polígono, tal como se expresa en el apartado anterior: se procederá de modo análogo al establecido



para el Suelo Urbano No Consolidado, computandose la cesión en exceso como si se tratase de una pieza suelta destinada íntegramente a cesión; y por tanto con derecho al aprovechamiento promedio en el núcleo urbano de que se trate, en este caso; y dentro de las determinaciones relativas genéricamente a la obligación de completar la urbanización. que determina el artículo 118 del TROTU.

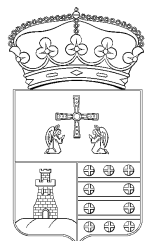
### **Sección III - Formas e incidencias de la ejecución.**

#### **2.24. Unidades de Actuación (UA).**

1. Con base en lo establecido respecto de aprovechamientos, repartos y cesiones, la ejecución del planeamiento puede descomponerse sin merma de la racionalidad del proceso en piezas menores, lo que, en este caso, parece que puede ser el modo de actuación más demandado. En consecuencia se prevén dos formas de ejecución:
  - Se establece la posibilidad de formular Unidades de Actuación para fines separados: o solo para la formalización del reparto de cargas, llegandose al extremo de referirse a parcelas individuales, o a los solos efectos de realizar la urbanización, actuando en ese caso de modo convencional, afectando al conjunto que materialmente se precise. En el Suelo Urbano Consolidado no se precisa del primer tipo, pero si puede ser conveniente el segundo, en los casos en que la urbanización que debe realizarse afecte necesariamente a varias propiedades, que deban intervenir en el proceso.
2. En el primero de los tipos descritos en el punto anterior, en los casos más favorables podrá independizarse la ejecución hasta el nivel de parcela; y, en todo caso, se puede ayudar por medio de esquemas, o Estudios de Detalle, que faciliten los intercambios conducentes a la obtención de las parcelas netas útiles.
3. En cualquiera de los tipos de determinación de la Unidad de Actuación que se han descrito en el punto 1, no se fijan más condiciones para la delimitación de la Unidad de Actuación que las funcionales, es decir, que los fines que se persiguen se cumplan de un modo efectivo, agrupando cesiones de modo utilizable en el primer tipo, y enlazando la urbanización con zonas en las que ya sea continua en el segundo.

#### **2.25. En Suelo Urbano No Consolidado.**

1. La ejecución por Unidades complejas, y simultáneamente a los dos fines descritos en el artículo anterior, puede ser adoptada por el Ayuntamiento con objeto de imprimir a las actuaciones el orden más conveniente conforme a sus previsiones y la evolución del proceso general. Aparte de los casos que se señalan expresamente en estas Normas, que responden a criterios de continuidad y coherencia, sobre todo en antiguos convenios urbanísticos aún no concluidos, pueden servir para *animar* el proceso, resolviendo infraestructuras de conjunto, o problemas análogos que escapan a la capacidad de promoción de los agentes privados aisladamente.



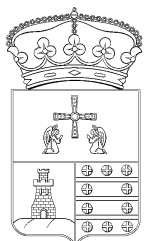
2. En todo el Suelo Urbano No Consolidado se precisa la realización de los repartos de cesiones, por lo que la actuación sobre una sola parcela también implica *ejecución*; y también cuando falta la urbanización, por no estar completa en el entorno individual de la parcela, o en su área inmediata, de modo que se deba considerar implicada. El límite entre este sistema y el anterior desaparece si consideramos la parcela como Unidad de Actuación, en este caso.
3. Conviene que las propiedades incluidas en cada actuación liquiden la totalidad de sus compromisos, lo que como regla general conduce a que cesiones o aportaciones a los costos de urbanización no "cierren". El Ayuntamiento actuará en ambos aspectos como bolsa, es decir, acogerá las cesiones o pagos que resulten anticipados y financiará, con cargo a los contribuyentes, los posibles desfases por anticipación de los gastos sobre sus liquidaciones. Los desajustes motivados por la realización parcial son inherentes al sistema, que, sin embargo, mantiene su referencia al conjunto del Suelo Urbano No Consolidado del mismo núcleo como marco efectivo del reparto de cargas. Es decir, que a estos efectos existiría un polígono amplio relativo a todo el suelo urbano no consolidado de cada núcleo, sin perjuicio del eventual posterior desglose en unidades.

### **2.26. En Suelo Urbano Consolidado**

1. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, la concesión de licencias aisladas de edificación debe dar lugar, igualmente, a la liquidación de los compromisos de cesión y urbanización de la propiedad de que se trate, supuesto que existan para ella compromisos pendientes, conforme a la mecánica descrita en los artículos anteriores. La propiedad de que se trate liquidará la totalidad de sus compromisos, y el Ayuntamiento actuará como bolsa compensatoria, en su caso, en la forma fijada anteriormente.
2. Si se actúa aisladamente, y no se produce cesión o urbanización, no hay compromisos; y si cesión y urbanización están en adecuada proporción al aprovechamiento, se liquidan directamente. Si se precisa delimitar Unidad de Actuación, en Suelo Urbano Consolidado, las diferencias entre las cesiones que se efectúan, y las que corresponderían por valor medio, si las hay, se liquidarán del modo señalado en el art. 2.22..
3. Cuando se edifica en una parcela, la urbanización en sus aledaños inmediatos debe quedar completada en todo caso; lo que se ejecutará por el que construye, si el Ayuntamiento lo autoriza u obliga. Si el Ayuntamiento está ejecutando la urbanización de modo sistemático y programado, el que edifica se limitará a costear su parte correspondiente.

### **2.27. Incidencias.**

1. Todas las propiedades cotizarán de acuerdo, al menos, con la totalidad del aprovechamiento que la Norma les asigna, independientemente de que utilicen cuantías menores, salvo que medie la imposibilidad de hacer efectivo parte del aprovechamiento, sea por razón de servidumbres o irregularidades, por cumplimiento





de la normativa de emplazamiento, o por limitaciones surgidas por causa de la catalogación de elementos de interés cultural en la finca. En estas últimas hipótesis, las propiedades con limitaciones podrán optar por acudir a la reparcelación (con traslado de aprovechamientos dentro de la propia Unidad Homogénea y de los demás aspectos en ámbito no inferior a la manzana), lo que dará lugar a la modificación de su coeficiente de reparto y a la consiguiente reducción de todas las cargas.

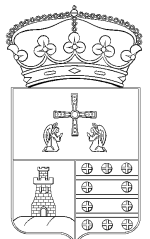
2. Las edificaciones anteriores que presenten mayor aprovechamiento que el ahora asignado por el Plan, cotizarán por su mayor aprovechamiento actual. Esta circunstancia dará lugar al reajuste de los coeficientes de participación de las diferentes parcelas, ajustándose los cálculos al mayor de los aprovechamientos en presencia, sea el permitido o el efectivo.
3. La liquidación de los compromisos urbanísticos se producirá, aparte de los casos de ejecución sistemática, cuando se realicen obras de edificación, de importancia igual o superior a la reestructuración, si se trata de reformas, o en todo caso en las de nueva planta.
4. Se establece expresamente la posibilidad de utilizar, para la adquisición de los nuevos terrenos dotacionales, el procedimiento de ocupación directa definido en el artículo 199 del TROTU, y en el Reglamento Hipotecario urbanístico RD 1093/97 de 4 de Julio, entendiéndolo como la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en un polígono o unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios; y se ajustará a las reglas y procedimiento que señala el artículo 203 del TROTU. A efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del citado Reglamento Hipotecario Urbanístico. Los aprovechamientos a hacer efectivos en contrapartida se calculan según lo previsto en el artículo 2.22. de estas Ordenanzas.

### **2.28. Aprovechamientos.**

- 1.- Los aprovechamientos, definidos en el artículo 2.64. de este Título como la medida de la capacidad de edificar en las parcelas útiles privadas, se utilizan con ese mismo sentido y dimensión a efectos de la gestión urbanística, ya que la simplicidad y relativamente reducida escala de los Núcleos de Población a los que este Plan General afectan, no aconseja acudir al uso de factores de homogeneización distintos de la unidad.

### **2.29. Costos de urbanización.**

1. Son costos de urbanización los definidos en el artículo 158.1 del TROTU.
2. Las indemnizaciones por destrucción de inmuebles, plantaciones u otros bienes, obligados por la ejecución de la urbanización, en actuaciones realizadas por Cooperación o Compensación, no revisten el carácter de expropiación, sino que son operaciones de reparto de cargas dentro del Sistema de Actuación correspondiente.



Tal como se ha establecido ya en la Ordenanza I, las cargas y beneficios correspondientes a este concepto deben ser objeto de una cuenta de liquidación, separada o conjunta con la del coste de las obras y los restantes conceptos de la urbanización; pero no influyen en las proporciones generales del reparto, las cuales se toman tan sólo del aprovechamiento. Los titulares de esas indemnizaciones simplemente serán compensados en metálico, sin que ello afecte a su participación en el resto de los repartos.

3. En el Sistema de Cooperación, se tratará de girar directamente sus partidas correspondientes a las compañías concesionarias de servicios (energía eléctrica, teléfono, y, en su caso, gas ciudad) dado que tanto ellas como los propietarios del suelo tienen en este Sistema una participación pasiva, limitada al pago de sus correspondientes aportaciones. La solución óptima es, en todo caso, la realización de sus propias instalaciones por parte de cada una de esas compañías, coordinándose con las restantes obras de urbanización, de modo que no las interfieran, dificulten, retrasen o deterioren, y ese es el objetivo que debe tratar de obtenerse.

### **2.30. Asignación de los costos.**

1. Cuando se proceda en la forma que se ha tipificado como caso 1 en el art. 2.25.1, el costo de la obra a realizar podrá repartirse entre varias parcelas inmediatas, si resulta desproporcionada con el aprovechamiento de la que está en proceso de edificación; o realizarse las obras de forma independiente, si su envergadura es adecuada.
2. La asignación de los costos de urbanización se hará de acuerdo con el cuadro de reparto del ámbito afectado. A efectos contables debe incluirse también el costo de la parte de urbanización que esté ya realizada, de modo que el módulo de repercusión englobe el costo de la urbanización completa, y se pueda aplicar de modo diferencial a las distintas propiedades, según que hayan afrontado ya con anterioridad mayor, menor, o nula cuantía de las correspondientes infraestructuras. La suma de aportaciones reales y contables (descuentos) debe coincidir con el costo total a precios actualizados de la urbanización completa.

## **Sección IV - Características, en forma numérica**

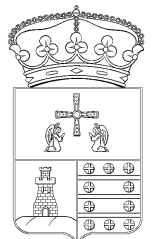
### **2.31. Medición por Unidades Homogéneas.**

1. Los cuadros numéricos que siguen son mera transcripción de las condiciones de las Ordenanzas, no incorporando otro tipo de determinaciones vinculantes que las que en el articulado se atribuyen a la concreción de algunos aspectos que varían para cada Unidad Homogénea: tipología y módulo de aprovechamiento. Se trata de las Unidades Homogéneas dentro del Suelo Urbano de las tres poblaciones principales.



**posada**

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
1	E	C	13.366		
2	U	C	1.156	0,35	405
3	BD	C	5.904	0,70	4.133
	U	NC	13.554	0,35	4.744
4	Ea	NC	1.701		
	Eb	NC	2.055		
	Ec	NC	4.017		
	Ed	C	8.586		
5	CP	C	4.472	3,22	14.380
6	CP	C	5.009	3,34	16.722
7	U	C	7.373	0,35	2.580
	BD	C	1.277	0,70	894
8	CC	C	1.114	4,00	4.456
9	Ea	C	894		
	Eb	C	74		
10	U	NC	8.387	0,35	2.935
	Ua	C	2.129	0,35	745
	Ub	C	6.294	0,35	2.203
11	CPa	C	8.216	2,75	22.597
	CPb	NC	762	3,45	2.626
12	BD	C parte UA-6	1.306	0,70	914
	CC	C	1.312	4,00	5.249
13	U	C	2.358	0,35	825
14	BD	C parte UA-6	3.258	0,70	2.281
	CC	C	1.135	4,00	4.541
15	A	C	11.835	0,70	8.285
	BD	C	1.467	0,70	1.027
16	BD	NC	8.171	0,93	7.599
18	Ea	C	102		
	Eb	C	317		
	BD	C	1.991	0,70	1.393
	CC	C	2.639	4,00	10.557
19	CC	NC	2.413	4,00	9.652
20	CCa	C	4.144	4,00	16.574
	CCb	C	4.212	4,00	16.847
	CP	NC	9.793	1,67	16.392
21	CC	C	1.331	4,00	5.323
	Ea	C	4.457		
	Eb	NC	1.381		
22	BD	NC	3.831	0,93	3.563
23	BD	NC	18.999	0,93	17.669
24	CCa	NC	448	4,00	1.794
	CCb	NC parte UA-4/UA-5	1.338	4,00	5.353

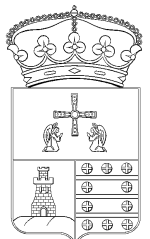


	CCc	C	1.217	4,00	4.867
	EPa	C	732	0,50	366
	EPb	NC	2.913	0,50	1.456
25	E	C	17.472		
26	CP	NC	3.838	3,43	13.147
27	EP	NC UA-4/UA-5	2.130	0,50	1.065
	CC	NC UA-4/UA-5	2.778	4,00	11.110
	E	NC UA-4/UA-5	1.503		
28	CP	C	6.883	2,84	19.554
29	U	C	1.134	0,35	397
	E	C	1.737		
31	BD	NC	5.818	0,93	5.410
	E	NC	306		
32	CP	C	7.335	2,73	20.050
33	BD	NC	4.895	0,93	4.553
	U	C	4.894	0,35	1.713
34	U	C	738	0,35	258
35	BD	NC	4.041	0,93	3.758
36	1.U	C	4.049	0,35	1.417
	2.U	C	1.755	0,35	614
	3.U	C	4.411	0,35	1.544
37	U	C	19.017	0,35	6.656
38	U	C	2.349	0,35	822
39	U	C	10.860	0,35	3.801
	U	NC	10.541	0,35	3.689
40	U	NC	5.314	0,35	1.860
41	CPa	C	1.863	2,85	5.306
	CPb	C	3.436	2,98	10.243
43	U	C	2.238	0,35	783
<b>total manzana s urbano</b>			<b>320.774</b>		<b>339.698</b>

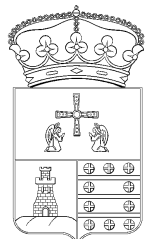
<b>aprovechamiento medio en Núcleo completo</b>	<b>0,7533</b>
---	---------------

## lugo

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
2	U	C	4.503	0,350	1576
3	U	C	3.866	0,350	1353
3	BD	C	3.225	0,930	2999
3	BD	C	57.815	0,930	53768
3	CCc	C	942	4,000	3768



3	CCa	C	804	4,000	3216
3	CCb	C	939	4,000	3756
4	E	C	133		
4	BD	NC	4.913	0,930	4569
4	CC	C	1.101	4,000	4405
5	BDa	NC	56.531	0,930	52574
5	BDb	NC	15.702		
5	E	NC	6.591		
6	E	NC	2.392		
6	CCa	NC	503	4,000	2010
6	CCb	NC	327	4,000	1310
7	Ea	NC UA-1	281		
7	Eb	C	256		
7	Ec	NC UA-1	833		
7	Ed	C	272		
7	Ee	C	33		
7	CC	C	971	4,000	3883
7	CC	NC UA-1	880	4,000	3519
8	CP	C	3.240	3,282	10633
9	CP	C	2.512	3,685	9258
10	CP	C	5.116	3,018	15440
11	CC*	C	313	4,000	1251
11	CCc	C	889	4,000	3556
11	CCd	C	735	4,000	2940
11	PGa	NC UA-4	586		
11	PGb	C	3.414		
11	PGc	NC UA-5	377		
11	PGd	NC UA-5	375		
11	Ea	C UA-5	105		
11	Eb	NC UA-6	612		
11	Ec	NC UA-5	474		
12	CP	C	3.740	3,117	11658
13	CP	C	4.105	2,990	12277
14	BDa	C	27.432	0,700	19203
14	C	C	7.363	1,000	7363
14	U	C	4.782	0,350	1674
14	BDb	C	1.652	0,930	1536
15	CP	C	3.207	3,227	10351
15	Eb	C	654		
15	Ea	C	293		
16	CP	C	2.969	3,363	9983
17	CP	C (parte N-1)	8.062	2,956	23832
18	E	C	525		
18	CP	C	3.936	3,201	12600
19	E	C	7.743		
19	U	C	2.386	0,350	835
19	CC	C	4.003	4,000	16014
20	BD	C	6.924	0,700	4847
21	E	C	302		

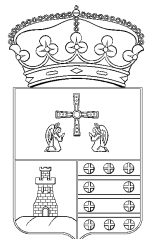


21	CP	C	3.549	3,629	12878
22	U	C	4.827	0,350	1689
23	Ea	C	1.328		
23	Eb	NC	331		
24	BD	C	1.685	0,700	1179
24	BD	NC	3.872	0,930	3601
25	U	C	5.271	0,350	1845
25	EP	C	1.548	1,000	1548
26	BD	NC	3.561	0,930	3312
27	Ua	C	871	0,350	305
27	Ub	C	3.111	0,350	1089
27	Uc	C	621	0,350	217
28	U	C	1.493	0,350	522
29	I	C	32.914	1,000	32914
34	Ea	NC	6.058		
35	Eb	NC	15.311		
35	Ec	C	34.339		
35	Ed	C	6.832		
<b>total manzanas urbano</b>			400.154		379054

<b>aprovechamiento medio en Núcleo completo</b>	0,8064
---	--------

## villabona

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
1	BD	C	11196	0.700	7837
2	U	C	9592	0.350	3357
3	U	C	2245	0.350	786
4	E	C	3991		
5	E	C	464		
10	BD	C	1385	0.700	969
11	U	C	351	0.350	123
12	U	C	1117	0.350	391
13	E	C	169		
14	U	C	503	0.350	176
15	BD	C	2644	0.700	1851
16	U	C	375	0.350	131
17	E	C	37		
18	E	C	436		



<b>manzana</b>	<b>tipología</b>	<b>clasificación</b>	<b>superficie</b>	<b>módulo</b>	<b>aprovechamiento</b>
19	BD	C	515	0.700	361
20	U	C	1802	0.350	631
21	BD	C	713	0.700	499
22	U	C	2094	0.350	733
24	U	C	3308	0.350	1158
25	E	C	1123		
27	U	C	2806	0.350	982
28	U	C	1915	0.350	670
<b>total manzanas urbano</b>			48781		20655

<b>aprovechamiento medio en Núcleo completo</b>	0,3524
---	--------



### 2.32. Memoria de encabezamientos y siglas.

1. El significado de los encabezamientos utilizados es el siguiente:

<i>manzana:</i>	manzana numerada según un orden correlativo en planos.
<i>tipología:</i>	tipología, en sigla.
<i>clasificación:</i>	diferenciación entre suelo urbano consolidado y no consolidado.
<i>superficie:</i>	superficie neta de la Unidad Homogénea, en metros cuadrados de suelo.
<i>módulo:</i>	módulo de aprovechamiento, en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de terreno.
<i>aprovechamiento:</i>	aprovechamiento construido, en metros cuadrados de construcción, suma del obtenido en todas las plantas computables.

2. La correspondencia de significados de las siglas utilizadas es la siguiente:

CC	Cerrada Compacta
CP	Cerrada Perimetral
BD	Baja Densidad
U	unifamiliar
Id	industria
AEPr	Actividades y equipamientos privados
PG	garage y aparcamiento
E	equipamiento público
EP	equipamiento privado
SG	sistema general

### 2.33. Algunas determinaciones de detalle.

En el Anejo de este Título II, referente a condiciones particulares, se contienen algunas determinaciones de detalle de Posada, Lugo, y de los Conjuntos Urbanos planificados dentro del Concejo.





## **CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES**

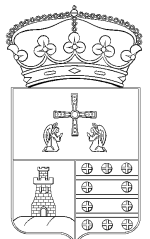
Se compone este Título de las Ordenanzas III y IV relativas a "Condiciones Generales de Uso y Protección del Medio Urbano".

### **ORDENANZA III. CONDICIONES GENERALES DE USOS.**

#### **Sección I.- Introducción**

#### **2.34. Calificación de los distintos usos según su grado de idoneidad y regulación de los mismos.**

- 1) En función de su idoneidad o no para un determinado emplazamiento, de su grado de compatibilidad con otros usos y de la clasificación que el suelo que dicho emplazamiento posee, los usos pueden ser: obligatorios, dominantes o principales, complementarios, compatibles y prohibidos.
  - a) *Usos obligatorios:* Son aquellos a los que está forzosamente destinada una determinada área del terreno sin que se admita su sustitución en la misma por otro.
  - b) *Usos principales, dominantes o predominantes:* Son aquellos propuestos como de implantación dominante en una zona o sector de suelo.
  - c) *Usos complementarios:* Son aquellos que por términos de pura conveniencia o por exigencias de la legislación urbanística tienen que existir en una determinada proporción en función del uso dominante.
  - d) *Usos compatibles:* Son aquellos que, sin que exista una explícita necesidad para su implantación, pueden no obstante convivir con el uso principal.
  - e) *Usos prohibidos:* Son aquellos que por su incompatibilidad con el uso dominante o cualquier otra causa deben quedar excluidos de un área determinada.
  
2. El tipo de usos admisibles en cada zona está, en general, vinculado a la tipología de la edificación.
  
3. Como consecuencia de lo anterior, hay usos que se caracterizan por aparecer mezclados dentro de las tramas urbanas normales, y que no aparecen individualizados en la zonificación. Otros suelen aparecer aislados, constituyendo zona propia, como tipología única, excluyente. Entonces se reflejan en planos de zonificación, y tienen su desarrollo normativo en las Ordenanzas de Zona (capítulo III). Los que, en cambio, no precisan de un señalamiento específico en planos para su ubicación, sino que se sitúan indiferentemente dentro de las zonas en que están permitidos, se regulan dentro de la presente Ordenanza y las regulaciones sectoriales



que la acompañan.

4. La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas, o a producir contaminación atmosférica, debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos vigentes sobre la materia, tal como se señala en la Sección IV.

### **2.35. Clasificación.**

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:
  1. Residencial.
  2. Garaje y aparcamiento.
  3. Industrial y actividades y equipamientos privados.
  4. Locales abiertos al público.
  5. Locales de trabajo.
  6. Instalaciones de espacio libre o vía pública.
  7. Dotaciones colectivas de equipamiento.
  8. Servicios de infraestructura.
2. Los usos 1 y 2 se presentan dentro de una serie de tipologías de edificación diferentes, por lo que sus condiciones se desarrollan en esta Ordenanza mediante su propia Sección. Los usos 4 y 5 tienen su propia Ordenanza de Zona, pero también se encuentran entremezclados en diversas tipologías de edificación. La Sección IV de esta Ordenanza se ocupa de sus condiciones básicas, en tanto que *actividades*.

### **2.36. Residencial.**

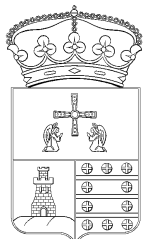
1. Dentro del uso residencial, se distinguen las modalidades de alojamiento temporal, es decir, hotelero, y la vivienda. En los alojamientos temporales los módulos de residencia (sean habitaciones, apartamentos o bungalows) no son autosuficientes, por no contar con los servicios mínimos de vivienda, y ser una instalación separada la que reúne los servicios que faltan en todos los módulos (cocinas, zonas de estar, etc). En la vivienda, en cambio, cada módulo residencial es independiente y completo, según el programa que más adelante se fija.

### **2.37. Garaje y aparcamiento.**

1. Como garaje y aparcamiento se entienden y consideran los locales o espacios de estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero nunca los destinados a taller de reparación. Cuando el almacenamiento se efectúa con destino a la venta en el mismo local, éste se considerará como local comercial y no como garaje.

### **2.38. Industria.**

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en



otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución, lo que implica la variante de almacenaje de los mismos productos, complementaria o independientemente.

2. Se definen como artesanía las actividades de tipo industrial en las que se produce manipulación intensiva de productos de tamaño reducido. Los locales de artesanía se encuadran dentro de los abiertos al público o en los de trabajo, según en cual de ellos se produzca mejor ajuste para la actividad concreta de que se trate. El conjunto de la instalación no debe rebasar de las siguientes dimensiones:
  - Superficie para almacenaje y elaboración no mayor de 300 m<sup>2</sup>; pudiendo contar, además, con una superficie adicional de 50 m<sup>2</sup> destinada a la venta.

Las actividades consideradas como artesanía se benefician de la flexibilidad prevista, a efectos de calificación y correcciones, de lo establecido en el artículo 9.2 de la Instrucción de Actividades.

### **2.39. Locales abiertos al público.**

1. En locales abiertos al público se conceptúa una amplia variedad de utilizaciones que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.

### **2.40. Locales de trabajo.**

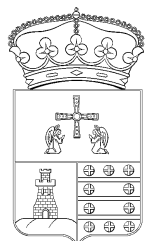
1. Como locales de trabajo se clasifican aquellos locales donde tiene mayor importancia la elaboración de servicios o productos, sin llegar al nivel industrial, que la presencia de público; que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no da lugar a la actividad principal.

### **2.41. Instalaciones de espacio libre o vía pública.**

1. Este tipo de actividades, de carácter temporal y, en todo caso, precario, y desarrolladas con frecuencia en régimen de concesión administrativa, deben ser objeto de regulación dentro de la normativa municipal, pero no en esta documentación, por constituir tema en el que los aspectos de concesión administrativa y fiscalidad siquiera incluso más relieve que los de forma y uso.

### **2.42. Dotaciones de equipamiento.**

1. Ampliamente desarrolladas y diversificadas en la Ordenanza separada de ese título. Se agrupan en este tipo de uso, todos los que de suyo no constituyen actividades de naturaleza lucrativa, sino de servicio a la población residente, aún cuando en algún caso se ejerzan con contraprestación lucrativa. Según la naturaleza de sus fines o el tipo de agente que las desarrolla, las dotaciones colectivas de equipamiento podrán presentarse en las modalidades de públicas o privadas.



#### **2.43. Servicios de infraestructura.**

1. Como servicios de infraestructura se consideran todos los relativos a ésta; si bien, sus instalaciones de oficinas o comerciales se incluirán en los tipos 4 y 5 del artículo 2.35., y no en el de este apartado.

#### **2.44. Relaciones entre representación gráfica y regulación.**

1. Los usos del tipo 3, artículo 2.35., deben situarse siempre en lugares reservados para ellos en la zonificación; los de los tipos 7 y 8 también se representarán en planos de zonificación para su emplazamiento, pero en alguna medida, se situarán también dentro de la trama mezclada de uso general (caso, por ejemplo, de pequeñas instalaciones y oficinas situadas en pisos).
2. Los de los tipos 7 y 8, artículo 2.35., que no se recojan en los planos de zonificación de estas Normas, sea en este momento, o posteriormente por calificación específica, funcionarán de acuerdo con las regulaciones de los tipos 4, 5 ó 6 (ó 3 en su caso) y no con las propias de sus tipos respectivos.
3. Los restantes tipos de uso se asientan libremente por toda la trama urbana, salvo que existieran interferencias con las regulaciones de actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres o contaminantes atmosféricas, lo que podría igualmente dar lugar a limitaciones en el emplazamiento, por razones de incompatibilidad, etc.
4. Excepto en las zonas calificadas como industriales o comerciales, todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

#### **2.45. Modalidades de los edificios respecto de su uso.**

1. Los edificios, por razón de su uso, pueden ser exclusivos o colectivos. Se entiende por edificios exclusivos los que se destinan a un sólo local de utilización conjunta por el mismo titular, independientemente de que conste de una o varias plantas, o de que la utilización que de él se haga incluya varios usos diferentes, siempre que no se realicen independientemente, sino con comunicación entre todos ellos. Por edificios colectivos se entienden los demás, es decir, aquéllos en los que se sitúan distintos locales independientes entre sí y con diferentes titulares, aún cuando los usos de todos ellos pertenezcan al mismo tipo según la clasificación de estas Ordenanzas.
2. A los efectos de la clasificación que se establece en este artículo, se entiende por edificio la parte de construcción que se separa de otras por planos verticales desde el terreno a la cubierta, aunque compartan los muros de separación o elementos estructurales con otra parte de la construcción realizada simultáneamente; y que cuentan con su propio acceso independiente. La consideración de edificio independiente no se altera si el plano de separación se interrumpe a nivel de sótano o de espacio bajo cubierta, para compartir elementos comunes con el resto de la construcción.



## **Sección II - Uso residencial.**

### **2.46. Modalidades.**

1. El uso residencial y su alcance se definen en el artículo 2.36. de esta Ordenanza. Se diferencian dos modalidades, la vivienda y los alojamientos temporales (usos hoteleros). En vivienda, se diferencian dos variantes:
  - Unifamiliar.
  - En edificios colectivos o bloques.

### **2.47. Vivienda unifamiliar.**

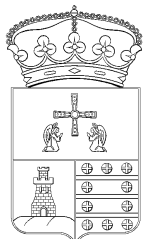
1. La vivienda unifamiliar es la que se sitúa en edificio exclusivo tal como éste se ha definido en el anterior artículo 2.45..

### **2.48. Diseño y habitabilidad.**

1. Los aspectos internos de diseño y habitabilidad de los edificios destinados a viviendas se rigen por las Normas de Diseño del Principado de Asturias, cuya versión actual es la contenida en el Decreto 39/98, de 25 de junio, del Principado de Asturias. Estos temas quedan definitivamente ligados a las Disposiciones Regionales, siguiéndolas en sus posibles modificaciones posteriores sin necesidad de producir modificación alguna en el presente documento.
2. Los conceptos de retranqueos y retiros, que se manejan en las citadas Normas de Diseño, se refieren a la configuración de fachada, y no coinciden e con los conceptos de igual nombre utilizados en este Plan General como factores determinantes del emplazamiento de los edificios, desde el punto de vista urbanístico. Se entiende que las denominaciones de las Normas de Diseño se circunscriben a su propia aplicación concreta, mientras que en el resto de aspectos se utilizan en el sentido definido en estas Normas.
3. En lo que se refiere a las luces rectas, el concepto coincide plenamente entre las Normas de Diseño y las presentes (y el Código Civil); pero las de Diseño las utilizan y regulan para dimensionar precisamente los patios, mientras que este Plan General establecen su propio juego dimensional, al objeto de ordenar urbanísticamente la disposición de las edificaciones, y la propia disposición de las viviendas dentro de ellas.

### **2.49. Situación de las viviendas.**

1. Las viviendas se situarán en planta baja o superiores, no pudiendo contar con piezas habitables en sótano, y manteniendo luces rectas en sus huecos, cualquiera que sea su relación con la rasante del terreno.



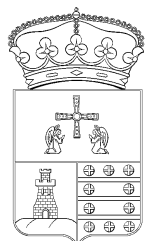
2. Cuando las viviendas se sitúen en edificios colectivos, pueden ocupar la planta baja; pero su nivel de suelo en las piezas habitables, deberá mantenerse, en ese caso, al menos 1 m. por encima de la rasante del terreno, excepto si se trata de viviendas para minusválidos, en las que la zona de acceso deberá mantenerse a nivel, con llegada en horizontal o por medio de rampa.
3. En viviendas unifamiliares la relación del nivel del suelo de piezas habitables con el de terreno es libre, siempre que se cumplan las condiciones de luces rectas.
4. Las nuevas viviendas deberán ser *exteriores*, condición que exige que no menos de la mitad de las piezas habitables, cuenten con las condiciones de luces rectas que se establecen en el art. 2.81., sea sobre calle, patio de manzana o patio de luces. Entre las piezas que cumplan esas condiciones se incluirán, en todo caso, las del área de convivencia, según las tipifican las Normas de Diseño,

### **2.50. Alojamientos temporales (uso hotelero).**

1. Para el uso residencial de alojamientos temporales, hotelero y similar, regirán las condiciones mínimas exigidas por la legislación en materia turística y hotelera (Decreto 60/86 y 11/87, Principado de Asturias, modificado éste último por Decreto 27/90 del Principado de Asturias).
2. A efectos de la iluminación y ventilación de huecos, exigibles en los locales habitables serán las mismas que para los edificios destinados a vivienda, condiciones de higiene para nueva planta de la Ordenanza IV regulan los mínimos que deben cumplirse. La condición de habitables se establece por analogía con lo establecido al tratar de viviendas, es decir, se consideran habitables los locales con uso análogo a los que tienen esa consideración en el caso de vivienda.
3. Todos los servicios obligados para la vivienda deberán existir también en los alojamientos temporales, aún cuando se presenten agrupados para el servicio conjunto de las diferentes habitaciones o módulos de alojamiento.
4. Cuando se trata de establecer una equivalencia entre este uso y la vivienda, se tomará la proporción de 2,5 habitaciones, o 5 camas, por cada unidad de viviendas.

### **2.51. Relación del uso residencial con otros.**

1. En todas las tipologías de estas Normas en las que se admite la modalidad de vivienda en edificios colectivos, este uso podrá convivir con otros diferentes, que no necesariamente tendrán que situarse en la planta baja; pero la vivienda mantendrá un carácter preferente, es decir, los demás usos se condicionan a no interferir con el de vivienda.
2. La relación que deben mantener los restantes usos urbanos compatibles con el uso residencial, se concreta del modo siguiente: no se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial; ni se situará ningún uso distinto del residencial, ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo



portal, o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.

3. Los planos de separación, sean paredes o forjados de piso, que separen locales de uso de vivienda o dormitorio en uso hotelero, de locales abiertos al público, deberán ser aislados de modo que no transmitan ruidos o molestias, en los términos determinados por las Normas sobre condiciones técnicas de los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones, del Principado de Asturias.
4. Como parte de los usos de la vivienda se admiten las actividades productivas de los que la habitan, siempre que no sean molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y que no entren en la consideración de locales abiertos al público.

Estos usos se considerarán como locales de trabajo y se regularán como tales si no conviven con la propia vivienda a través de un acceso único para ambos usos.

5. En las zonas y unidades homogéneas en que se fije el uso unifamiliar quedan excluidos los hoteleros y hosteleros, y en general cualquier que pueda desvirtuar el carácter residencial familiar.

#### **2.52. Instalaciones.**

1. Todas las viviendas deberán contar con agua corriente, suministro de energía eléctrica y evacuación de vertidos, de acuerdo con las especificaciones de la legislación vigente.
2. Las condiciones de calefacción y aislamiento, acústicas y de protección contra incendios se atenderán a las normas básicas de la edificación.
3. En las restantes condiciones de calidades e instalaciones se estará a lo establecido por la legislación sectorial respectiva.

#### **2.53. Viviendas existentes.**

1. Lo establecido hasta aquí son las condiciones exigibles para viviendas de nueva construcción, y no implica la condición de fuera de ordenación para las viviendas existentes que no se ajusten a ella. Sin embargo, las condiciones fijadas para nueva planta serán obligadamente mantenidas en las viviendas ya construidas que cumplan con ellas y tampoco podrán autorizarse reformas que conduzcan a mayores diferencias con esas condiciones en viviendas existentes que ya no las cumplan.
2. En cambio, se admiten, aún en edificios catalogados, las obras conducentes a mejorar las condiciones higiénicas de las piezas habitables, aún cuando no se alcancen las establecidas para nueva planta, y siempre que se demuestre su compatibilidad con la conservación en general y con los elementos significativos de la arquitectura de que se trate de modo concreto.

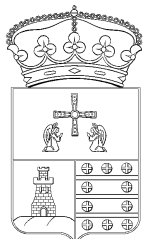


**2.54. Nuevas viviendas en edificios existentes.**

1. Cuando se trate de habilitar para uso de vivienda locales existentes con diferente uso anterior o de obtener un mayor número de viviendas por división o diferente distribución de las existentes, deberán cumplirse las condiciones fijadas para viviendas de nueva planta.
2. Si lo anterior se produce en procesos de rehabilitación sobre edificios catalogados, podrán admitirse algunos márgenes de variación respecto de las dimensiones o superficies de las piezas, y de luces rectas exigidas a las piezas habitables, siempre que aparezcan debidamente justificados.

**Sección III - Uso del garaje y aparcamiento.****2.55. Modalidades.**

1. Estos usos quedan definidos en el artículo 2.37.. Se consideran como garajes los locales cerrados, como aparcamientos los espacios pavimentados al efecto, pero abiertos, y como cabina los locales con su propio cierre individual dentro de un local más amplio de garaje. La referencia a aparcamientos en este caso es a las plazas situadas al interior de las parcelas privadas, y no en vía pública, de las que se trata en Ordenanza distinta de ésta.
2. Respecto de su forma de utilización, los garajes y aparcamientos se clasifican en los siguientes tipos:
  - individual, para uso de una sola vivienda; o de un sólo vehículo si no se sitúa vinculado a la vivienda.
  - colectivo, cuando se destina a vehículos de distintos propietarios, de los que, originalmente, algunos estén vinculados a las restantes usos que se desarrollen en la misma parcela; y siempre que las plazas de estacionamiento se vinculen a vehículos concretos. En este tipo de locales se excluye el cobro por la estancia de los vehículos, al menos como actividad formalmente constituida (y sin que ello incida en las posibles relaciones que a título privado pudieran establecerse).
  - público: igual que el colectivo, pero si las plazas de estacionamiento se pueden utilizar indistintamente por cualquier vehículo; dentro de este tipo de garajes y aparcamientos pueden existir o no, instalaciones de control de acceso y cobro de la estancia, debiendo someterse a licencia de actividad y regulación de tarifas (en los términos de la legislación vigente), los que realizan cobro por las estancias. Cuando la estancia no se relacione con las restantes actividades desarrolladas en el mismo edificio o parcela, este tipo de garaje se denominará productivo, y supondrá consumo del aprovechamiento edificable, con independencia de su ubicación respecto de la rasante.
3. Por su situación, los garajes pueden situarse formando parte de una edificación mayor y destinada, además, a otros usos; o constituir edificación exclusiva propia.



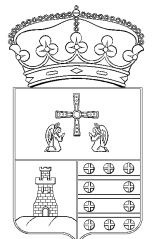


Esta última modalidad aplicada para garajes colectivos o públicos, puede ser autorizada en zonas de todas las tipologías de edificación, siempre que la construcción se adapte a los volúmenes y disposición de la tipología de que se trate, y que ese tipo de utilización se autorice individualmente por el Ayuntamiento en cada caso, y una vez comprobado que el impacto de sus accesos y salidas sobre el tráfico en las redes viarias circundantes y en el esquema general del Núcleo es admisible.

4. En aparcamientos no es preciso diferenciar situaciones, siendo indiferentes a los efectos de la regulación de estas Ordenanzas que las correspondientes plazas se sitúen totalmente al descubierto, bajo la edificación en espacio diáfano correspondiente al nivel de planta baja, o provistas de cubierta sobre postes pero sin cierres laterales. Estas diferentes situaciones no alteran el concepto de aparcamiento, y sus correspondientes regulaciones constructivas se recogen en las Ordenanzas de las diferentes tipologías de edificación.

### **2.56.- Dotaciones de aparcamientos o garajes en los diferentes usos.**

1. En todas las zonas a las que afectan las presentes Ordenanzas se resolverá, al interior de las parcelas, y por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar un coche por cada vivienda que en la parcela se sitúe.
2. Respecto de los restantes usos, las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización.
3. En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.
4. Las normas de los puntos anteriores son válidas con carácter general para todas las tipologías de edificación; sin embargo, en las modalidades de edificación cerrada se admite que la dotación de plazas señalada no se alcance si no cabe dentro de una planta de sótano completa en toda la extensión del solar, y siempre que al menos la dotación en proporción al número de viviendas quede cubierta. En estos casos, de todos modos, se alcanzará el máximo de plazas posibles dentro de la planta de sótano, y no se podrán alojar en ella usos distintos del estacionamiento de vehículos. Las plazas en proporción al número de viviendas deberán realizarse en todo caso, aunque para ello se precise excavar más de un sótano.
5. Las plazas en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción, y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje o aparcamiento de los edificios existentes, en la cuantía exigida por estas Ordenanzas.



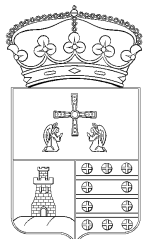
6. En locales abiertos al público, de superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>, al menos la mitad de la dotación obligatoria (o sea, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>) deberá quedar vinculada al local, y explotarse para uso propio o en la modalidad de garaje o aparcamiento público, tal como esta se ha definido en el artículo anterior, pudiendo su utilización sujetarse a cobro por período horario de estancia, durante el mismo período que el local al que sirve. Esta vinculación será condición indispensable tanto para la apertura del local, como para la continuidad de esta.
7. La condición del apartado anterior se aplicará estrictamente en la apertura de nuevos locales en edificios construidos a partir de la vigencia de las presentes Ordenanzas; y en la nueva apertura de locales situados en edificios construidos conforme a anteriores planeamientos, si dentro de la dotación de aparcamientos o garajes existente en la parcela, y vinculada a tal fin conforme al apartado 5 anterior, se cuenta con plazas excedentes una vez cubiertas las necesarias para las viviendas existentes en la misma parcela. En cambio, no será exigible esa dotación vinculada a los locales que ya están en funcionamiento con licencia de apertura, ni a los que permanezcan en el mismo uso anterior, aunque cambien de titular mediante traspaso.
8. En el cómputo de superficie de los locales abiertos al público se incluirá la totalidad de su extensión, tanto en plantas normales como sótanos y semisótanos, y con independencia de que se destinen al uso principal o a accesorios.

### **2.57. Dimensiones en garajes y estacionamientos.**

1. La plaza de estacionamiento es una superficie rectangular de al menos 2'20 por 4'50 metros. Dentro del ancho de 2'20 podrá computarse parte de acera, si se trata de aparcamiento en fila y no adosado a muro u obstáculo; de todos modos, el espacio señalizado como plaza no bajará de 1'5 metros de ancho, si la apertura de puertas del lado de calzada es holgada, o de 1'75 si se trata de una calzada estrecha.
2. Cuando las plazas de estacionamiento se sitúen dentro de una edificación, sus condiciones de dimensiones y accesos se regularán, en todos los usos, conforme a lo establecido, para garages colectivos en edificios destinados a viviendas, en las Normas de Diseño del Principado de Asturias, Decreto 39/98.
3. Todas las plazas, en cualquiera de las situaciones, deberán ser pintadas sobre el pavimento.

### **2.58. Exigencia de las dotaciones obligatorias, y otros aspectos.**

1. La dotación de plazas de estacionamiento en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate; hasta el extremo de poder ser motivo de reducción de aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento, en las obras de nueva planta.
2. Para la regulación dimensional y funcional de los locales destinados a garajes, en los aspectos que aquí no se han tratado, se aplicarán en todo caso las previsiones del



Decreto 39/98, de 25 de junio, del Principado de Asturias.

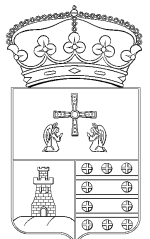
## **Sección IV - Interferencias entre los diversos usos y actividades**

### **2.59. Usos y actividades.**

1. Los usos urbanísticos del suelo están determinados por los planes de zonificación y por las normas contenidas en los correspondientes apartados de las Ordenanzas de Nueva Planta y Reforma, de cada una de las de Zona.
2. El art. 2.35. de esta Ordenanza encuadra los diferentes usos posibles, y el 2.44 diferencia las situaciones en que cada uno de ellos debe o no adaptarse a emplazamientos previamente señalados por la zonificación.
3. El conjunto de los contenidos citados en los dos puntos anteriores, y el art. 2.51. de esta misma Ordenanza, determinan las reglas básicas de compatibilidad entre usos urbanísticos.
4. Los usos urbanísticos suponen una determinación pasiva del destino de los terrenos y edificaciones. El ejercicio de los usos urbanísticos por agentes concretos (personas físicas o jurídicas) se denomina actividad; con la única excepción del uso de viviendas, cuya personal utilización, la residencia, no cabe ni en la consideración de actividad ni en las consecuencias de ella. El uso residencial se regula en su propia Ordenanza separada, y sólo una parte de él, el uso residencial público, puede considerarse como actividad, y tener cabida, en consecuencia, en la temática propia de esta Ordenanza.
5. Aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles, e incluso en el caso de que se trate de diversas actividades encuadradas en el mismo uso, las actividades pueden incurrir en interferencias mutuas, lo que constituye el contenido de esta Ordenanza.
6. El ejercicio de las actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, precisa de licencia; y se mantiene condicionado a la adopción y efectividad de medidas correctoras. Si las actividades inocuas producen algún tipo de interferencia ocasionalmente, pueden ser objeto de sanciones o correctivos, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se procediera a modificar la calificación. Lo mismo puede decirse de la vivienda, si en su utilización se generasen interferencias, sin que en este caso quepa la calificación como actividad.

### **2.60. Regulación.**

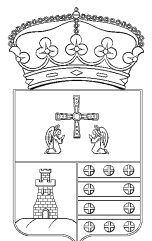
1. La regulación de actividades está suficientemente determinada en la abundante legislación sobre la materia, no precisándose de nuevas especificaciones propias en estas Ordenanzas. Se enumeran a continuación los principales textos legales, con fines informativos y no limitativos.



- D. 2414/1961, de 30 de Noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - O. Ministerial de Gobernación, de 15 de Marzo de 1963, Instrucción por la que se dictan Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Ley 8/2002, de 21 de Octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas del Principado de Asturias.
  - Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de seguridad e higiene en el trabajo y prevención de riesgos laborales.
  - Normas higiénico-sanitarias recopiladas en el Manual de Inspecciones Sanitarias, por la Consejería de Sanidad y Seguridad Social del Principado de Asturias. (Abril de 1983).
  - D. 99/1985, de 17 de Octubre, del Principado de Asturias, Normas sobre Condiciones Técnicas de los Proyectos de Aislamiento Acústico y Vibraciones.
  - RD Leg. 1/2001, de 20 de Julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - R.D. 849/1986, de 11 de Abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos..
  - Ley 5/2002, de 3 de Junio, de vertidos industriales a sistemas públicos de saneamiento del Principado de Asturias.
  - Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
  - D. 1375/1972, de 25 de Mayo, modificando el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces.
  - Ley 42/1975, de 19 de Noviembre, Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
  - Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, Protección del Ambiente Atmosférico.
  - D. 833/1975, de 6 de Febrero, Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
  - Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
  - RD 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
2. La aplicación de todo este conjunto de regulaciones se hace tomando como referencias centrales el Reglamento y la Instrucción de Actividades mientras que las restantes normativas permiten medir el alcance de los diferentes efectos que pueden producir las interferencias.

### 2.61. Inocuidad.

1. Se consideran como actividades inocuas las que no causan molestias y no manipulan ni originan productos dañinos o peligrosos.
2. Las actividades que desarrollan los usos correspondientes a los números 4, 5 y 7 del artículo 2.35. de esta Ordenanza (locales abiertos al público y de trabajo sin servicio al público, y dotaciones colectivas de equipamiento) son inocuas si cumplen con la segunda parte del punto anterior, no producen ruidos o vibraciones como para de su funcionamiento, y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 de la mañana y las 10 de la noche. Si éste último extremo no se cumple, o se



mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinarias susceptibles de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.

3. Tal como ya queda expresado, la vivienda no es actividad; el desarrollo del uso residencial público, sí lo es, en cambio, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior.
4. El garaje directamente vinculado a la vivienda, no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.
5. Las actividades generadas por los usos de equipamientos e infraestructuras, tipo 7 y 8 del art. 2.35., de esta Ordenanza, cuyo emplazamiento no responde a la Zonificación, (ver el art. 2.44. de la misma Sección), se calificarán conforme a los supuestos del punto 2 de este artículo.
6. En todos los supuestos no enumerados en los puntos anteriores, no se supone que las actividades sean, en principio, inocuas.

## **ORDENANZA IV - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN.**

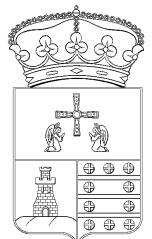
### **Sección I - Introducción y sistemática.**

#### **2.62. Contenido.**

1. Esta Ordenanza se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones, recogiendo los conceptos que tradicionalmente suelen conocerse como condiciones de edificación e higiene. Y constituye el tronco común del que luego derivan las regulaciones de cada una de las tipologías concretas de edificación previstas en este Plan General.

#### **2.63. Sistemática.**

1. Las diferentes regulaciones de esta Ordenanza se ordenan en tres distintos apartados, refiriéndose el primero de ellos a los conceptos comunes en todas las tipologías de edificación; y los dos siguientes a las peculiaridades que adoptan las obras de nueva planta y las de reforma. Estas últimas explican el modo en que deben utilizarse las anteriores, según la modalidad de obra de que se trate.
2. En los valores numéricos que se manejan que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5%; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los de los cuadros



numéricos del art. 2.31., que están obtenidos sobre planos con las escalas de planeamiento.

## **Sección II - Condiciones comunes**

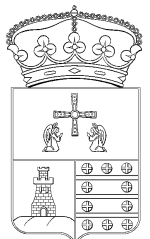
### **Aprovechamientos.**

#### **2.64. Aprovechamientos.**

1. La capacidad de edificar en las parcelas a las que esta Norma atribuya utilización privada se establece, con carácter general, por medio de módulos de aprovechamiento, que expresan la cuantía de construcción, medida en superficie construida que puede realizarse por cada unidad de superficie de la parcela neta edificable. No se establecen factores de homogeneización, ni respecto de la situación de las parcelas, ni de los usos permitidos o dominantes; lo que equivale, en todo caso, a darles el valor 1.
2. En todo caso, el aprovechamiento se asigna estrictamente sobre las parcelas netas según se delimitan en el nuevo planeamiento.
3. La asignación de aprovechamiento se realiza directamente, y no por medio de las condiciones compositivas de altura, fondo edificable u otras, cuya utilización, por el contrario, se supedita al contenido de aprovechamiento fijado de forma independiente.
4. Los módulos de aprovechamiento se determinan por Unidades Homogéneas, a través de un listado general, contenido en el artículo 2.31..
5. La capacidad de edificar dentro de las zonas de equipamiento público no tiene el concepto de aprovechamiento, que es inherente a la edificación privada; se mide y regula de modo análogo al aprovechamiento, pero se denomina únicamente edificabilidad.

#### **2.65. Medición de los aprovechamientos.**

1. Dentro de los aprovechamientos, asignados en la forma descrita en el artículo anterior, se computan todas las superficies construidas de la edificación, excepto las destinadas a estacionamiento de vehículos, instalaciones, tendedores y trasteros, en los casos que más adelante se detallan; incluyéndose tanto los sótanos como los espacios bajo cubierta, y los situados en las restantes, se dispongan o no en vuelo sobre las alineaciones o fachadas, y tanto la edificación principal como las auxiliares, en su caso. En las Ordenanzas de Zona se detalla el modo de aplicarse esta norma a cada tipología concreta.
2. Se considera superficie construida a la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, en plantas normales o en vuelos cerrados; y por el



perímetro de borde exterior de forjado o antepecho en los vuelos abiertos y acristalados, si bien en ambos la superficie se contabilizará tan sólo por el 50% de su extensión real; los vuelos abiertos y descubiertos no computan. En sótanos y semisótanos el cómputo incluirá el espesor completo de los muros perimetrales; y en espacios bajo cubierta las superficies de suelo cuyo puntal libre hasta la cara interior de los faldones sea igual o superior a 1,80 metros.

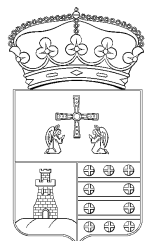
3. Las instalaciones generales del edificio y los espacios destinados a estacionamiento o a trasteros no se contabilizan como aprovechamiento si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las instalaciones generales ni los trasteros o tendedores cuando se sitúan en el espacio bajo cubierta. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si se sitúa en una situación distinta de la indicada.
4. La delimitación de las Unidades Homogéneas, que determina la de las parcelas netas a efectos de aplicación de los módulos de aprovechamiento, se obtiene de los planos de zonificación, trasladándose a escalas mayores en la forma que se describe en el artículo 2.78 de esta Ordenanza para la alineación exterior, y apoyándose en los elementos fijos de edificación o parcelario, o en paralelismos con ellos reconocibles en la representación gráfica (mejor que en las medidas sobre planos) para el caso de los límites de Unidades interiores a manzana y no coincidentes, por tanto, con las alineaciones.

#### **2.66. Aprovechamientos máximo y mínimo.**

1. Los módulos de aprovechamiento expresan el valor máximo que puede alcanzarse en edificación de nueva planta, o en ampliaciones o añadidos a las ya existentes. El mínimo obligatorio a realizar en las parcelas aptas es, con carácter general, el 40% del valor del módulo y no se refiere a altura de la edificación, sino sólo al aprovechamiento en su conjunto.
2. Se exceptúan de la obligación de alcanzar el valor mínimo indicando las parcelas en que no puede alcanzarse dicha cabida, por razón de servidumbres civiles, o porque no sea compatible con el cumplimiento de retranqueos y luces rectas en la edificación propia o en las colindantes.
3. Las parcelas edificadas por debajo del 50% del aprovechamiento mínimo podrán ser objeto de las diversas medidas de fomento de la edificación en los términos previstos en la legislación vigente y en la Ordenanza I de las presentes. Sin embargo, se admite con carácter general la posibilidad de renuncia al aprovechamiento excedente no realizado, trámite que se realizaría a instancia de parte, y siempre que a juicio del Ayuntamiento esa reducción sea admisible, en razón de la escasez o abundancia de suelo apto para edificar en relación con las necesidades observadas, y también de sus resultados para la estética y ordenación generales.

#### **2.67. Tipologías de la edificación.**

1. Las diferentes tipologías de edificación que se utilizan en esta Norma, y que dan lugar



a su propio desarrollo normativo separado, se agrupan en los cuatro tipos básicos siguientes:

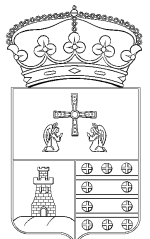
- cerrada.
- baja densidad.
- unifamiliar.
- nave.

Sus definiciones precisas se realizan en las Ordenanzas de las tipologías respectivas, correspondiendo, de cualquier modo, a conceptos suficientemente usuales y conocidos, excepto en el caso de la baja densidad, que equivale, aunque no textualmente, a la conocida como edificación abierta.

### **Forma y dimensiones.**

#### **2.68. Altura de las edificaciones.**

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas, excepto para la tipología de nave; único caso en que esa determinación se hace en metros.
2. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta; y sumando a éstas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes; y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras especiales tridimensionales.
3. Si en alguna de las plantas se rebasa de la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, de tal modo que nunca se rebase de la altura total en metros que se obtendría por aplicación del apartado anterior.
4. La altura libre exterior de la planta baja será de 2,7 metros como mínimo y 4,2 como máximo; como excepción, en los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros.
5. La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3 metros, si no es con las consecuencias fijadas en el punto 3.
6. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,50 metros (con los condicionantes fijados por las Normas de Diseño del Principado) cuando el cielorraso repite la inclinación de cubierta; siendo sus valores los generales de las restantes plantas distintas de la baja en caso de cielorrasos horizontales.
7. La altura libre en sótanos nunca bajará del valor de 2'30 metros, a cara inferior de



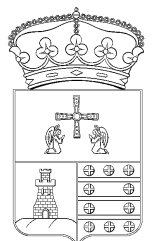


forjado, ni de 2'10 a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de abordar utilidades distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.

8. Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que se determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.
9. A lo largo de las presentes Ordenanzas debe entenderse que al enunciar el número de plantas se incluye siempre la planta baja.
10. En las tipologías en que la altura se fija en metros, en lugar de en número de plantas, es decir, en naves, la disposición interior es libre con la única condición de que la altura libre de todos los locales debe ser, al menos, de 2,50 metros. Admitiéndose para entreplantas que la altura libre baje hasta 2,30 metros tanto arriba como debajo del forjado de suelo de la entreplanta y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones sean abiertos al espacio general común. La superficie construida resultante deberá, de todos modos, ajustarse al aprovechamiento total disponible.

### **2.69. Cubiertas.**

1. Con carácter general, las cubiertas de edificios deberán ser inclinadas; no ocultando ni falseando la imagen externa que corresponda a esta condición, en coherencia con la arquitectura tradicional de la zona, y también con las razones climáticas que la han conformado. La inclinación máxima de las cubiertas será de 26'56° ó 50% de pendiente, aún cuando la construcción se sitúe por debajo del gálibo autorizado, no alcanzándose la altura total máxima autorizada.
2. El espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas se podrá destinar o bien a alojar los trasteros y tendedores para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio, o para uso residencial. En vivienda unifamiliar este espacio forma parte indiferenciada del programa desarrollado en las restantes plantas.
3. Independientemente de ello, y por encima de los gálivos autorizados para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de elementos utilitarios no habitables (tales como antenas, chimeneas y casetones de ascensor) debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio. Los casetones de escaleras y ascensores, si bien pueden rebasar, en general, de la envolvente del gálibo general, constituirán cuerpos de edificación normales con análoga inclinación y tratamiento que el resto de la cubierta, componiéndose adecuadamente, en todo caso, respecto de los restantes volúmenes de fachadas y cubiertas.
4. Se define como gálibo autorizado el volumen encerrado por planos inclinados apoyados en los realces sobre línea de cornisa (art. 2.80. de esta Ordenanza) en los bordes de remate inferior de vertiente, y con inclinación no superior a la establecida en el punto I. El gálibo autorizado así definido, es la envolvente general exterior de la edificación

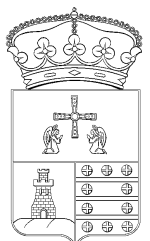


y de la cubierta.

5. En los casos en que se pueden realizar, en el espacio bajo cubierta, los usos habitables o utilitarios señalados en el precedente punto 2, su disposición nunca será de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios. Pueden admitirse espacios de terraza horizontal como interrupciones del plano general de la cubierta, siempre que su antepecho se retire al menos un metro de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y que su desarrollo frontal no sea superior al 35% del de la fachada. La zona entre antepecho y alero deberá tratarse como el resto de la cubierta.
6. Las buhardillas son castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En las tipologías urbanas de edificación, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 1'50 m. de ancho y 1'50 de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta, no pudiendo disponerse más de una por cada 6 m. de desarrollo de fachada; las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta. El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y su eje vertical deberá coincidir con uno de los de las ventanas en la plantas inferiores, debiendo emplearse un tratamiento intencionadamente ligero en grosores de cubierta y muros. En las tipologías rurales de edificación, aún cuando se sitúen en suelo urbano, se aplicarán los modelos y dimensiones de buhardillas característicos de la edificación tradicional conforme al Título IV.
7. Son lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse sin limitación de número o dimensiones, pero siempre que guarde correspondencia con la composición de los huecos de fachada en plantas inferiores.
8. Se admite que las cubiertas se sitúen sobre un murete perimetral, realizado hasta un máximo de 75 centímetros sobre el forjado de techo de la última planta horizontal, o sobre su teórica posición si tal forjado no existe, y el espacio bajo cubierta se incorpora al espacio de los locales de la planta inferior. Esta última solución es admisible, sin que opere para este caso la limitación de altura máxima de las plantas normales, al no incurrirse en el supuesto del artículo anterior en su punto 3.

### **2.70. Disposición de la planta baja.**

1. La disposición de la planta baja (que es la que determina la de todo el edificio) en relación con la rasante, deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 2.68., punto 4, de esta Ordenanza, entendiéndose por altura libre exterior en la planta baja la distancia entre rasante y forjado de suelo de la planta primera, por su cara inferior; y debiendo situarse dicha medida entre los límites máximo y mínimo que se han fijado, en cualquier punto del contorno de la edificación.
2. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece

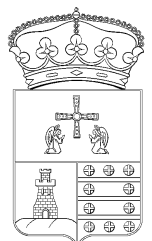


lo siguiente: la altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior de la decoración de techo terminada (incluyendo aislamientos, en su caso) no será inferior a 2,75 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior; o si el techo se eleva más allá de la altura máxima fijada en el antes citado artículo 2.68., punto 4, bajo las condiciones previstas en el punto 3 de ese mismo artículo. La decoración o instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,30 metros libres, siempre que su proporción no rebase el 25% de la planta.

3. Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de planta baja no pudiera mantenerse con un sólo nivel horizontal en la planta primera, ésta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones impuestas a la planta baja.
4. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes separados, por estar intercaladas otras edificaciones, entre varias fachadas propias, cada frente deberá guardar sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja; manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.
5. En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo, de todos modos, consideradas fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a éstas. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación dan lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se aplicará el criterio establecido en el punto 4 de este artículo.

### **2.71. Sótanos.**

1. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación, o sobresaliendo de ellas en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.
2. Los usos en sótano serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado en el artículo anterior para los semisótanos; pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, además de mantener una altura libre interior no inferior a 2,75 metros, deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja, en al menos el 50% de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.
3. No se limita el posible número de sótanos, pero sí la posibilidad de utilizaciones relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano existente, (primera planta debajo de la baja).



4. Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones. (Y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

### **2.72. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.**

1. Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar del nivel de rasante.
2. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, sólo podrá utilizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:
  - 70% de la superficie de parcela neta.
  - Proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

Excepcionalmente, en las manzanas, que se califican como de edificación Cerrada Perimetral, la ocupación por sótano puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.

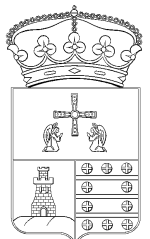
### **Disposición**

### **2.73. Rasantes.**

1. Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno, (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados) determinado en estas Normas o en su planeamiento de desarrollo posterior, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presenta el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos. Y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.

### **2.74. Movimientos de tierras al interior de las parcelas.**

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, y siempre que no vengan ya fijadas en el Planeamiento; pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones en este caso.



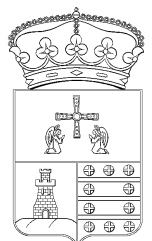
2. Ningún movimiento de tierras podrá elevar los niveles anteriores de forma que se rebase de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en dos puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública, sino suelo rústico (es decir, límite del Núcleo de Población) la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.
3. Sólo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierras artificiales. Y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.
4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas; los taludes de transición entre el nivel de terreno en ellas y en la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 300, excepto que se actúe de común acuerdo. Y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

#### **2.75. Patio inglés.**

1. En todos los casos de edificaciones retranqueadas de la alineación de la vía pública o del contorno de la parcela, se admite la solución de patio inglés, es decir, la creación de una zona más baja alrededor de la edificación, protegida por muro de contención o talud, con objeto de ventilar e iluminar el sótano. La solución en patio inglés nunca dará para la zona de fondo del foso una anchura superior a 1,5 metros, medidos entre la fachada del edificio y la zona de arranque del talud o muro de contención. Desde esa zona de fondo del foso, el muro de contención o talud podrán elevarse con una pendiente no inferior a 100% (ángulo de 45°).
2. Exista o no patio inglés, las referencias de rasante se seguirán haciendo a la superficie teórica de prolongación de la que presente el terreno fuera del foso.

#### **2.76. Rampas de acceso a garajes.**

1. Los accesos en rampa a garajes en sótano, en el caso de que se realicen al aire libre, no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, entendiéndose el acceso en rampa como un foso. Las rampas de acceso a garaje de las condiciones descritas tendrán como ancho máximo el necesario para la circulación de los vehículos (3 m. para garajes individuales, 3'5 para los de menos de 10 plazas, y 4'5 para los de más; para más de 100 plazas, con acceso único, 5 metros) y sus laterales serán realizados por medio de muro de contención o talud con las mismas características que se establecen para esos elementos en el patio inglés.
2. En las rampas de acceso a garaje del artículo anterior, no se permitirá el aparcamiento. Si se desea establecer superficies para aparcamiento en conexión con



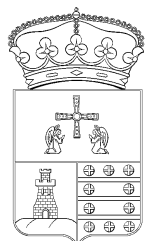
rampas de acceso a sótano, y por debajo de la rasante del terreno, tales superficies serán precisamente las determinantes del nivel de rasante del edificio, siempre que estén en contacto con sus fachadas o, en todo caso, interfieran con el trazado teórico de un patio inglés de dimensiones máximas.

### **2.77. Alineaciones.**

1. Se considera como alineación la línea límite entre cualquier tipo de terrenos y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean. Este concepto, por lo tanto, es completamente independiente del de emplazamiento de los edificios.
2. Las alineaciones exteriores de las parcelas se recogen en los planos de red viaria.
3. Se fija un gálibo numéricamente cuando se trata de ir adquiriendo gradualmente un determinado ancho entre alineaciones, pero precisamente por el sistema de ajustar, parcela por parcela, los retiros de cierres y edificaciones a una distancia fijada al eje viario actual, mitad de la señalada para el ancho de la calle. En este último caso, aplicado a vías estrechas y de marcado carácter rural actualmente, se da por buena cualquier ampliación, incluso discontinua, pero se respeta como marco el estatus actual, y su evolución no traumática. El Ayuntamiento puede adoptar, cuando lo estime conveniente, una actuación de conjunto que alcance de una sola vez el ancho deseado. Seguirán siendo vía pública las zonas que rebasen del ancho tipo, manteniéndose como ensanchamientos.
4. La anchura señalada, en todo caso, es la referencia general del ancho de la calle cuando la representación gráfica es, simplemente, el límite de parcela actual, o un trazado con ambos lados de la calle paralelos entre sí; debiendo obtenerse de los planos las inclinaciones no paralelas cuando existen tramos de ancho variable. Las inclinaciones no paralelas al eje de la calle deberán trasladarse a las actas de replanteo de las alineaciones por sus referencias a elementos fijos reconocibles, más que por medida sobre plano. En todo caso, la medida del gálibo general puede variarse por los Servicios Técnicos Municipales en un 5% en más o en menos, para pequeñas correcciones destinadas a hacer coincidir los extremos de la alineación con los que en la práctica presenten los edificios o cierres autorizados colindantes.

### **2.78. Emplazamientos.**

1. Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos, determinada por su representación gráfica en planos o mediante la combinación de reglas escritas.
2. Si el emplazamiento se debe fijar gráficamente con anterioridad a las licencias de edificación, sea directamente por estas Normas o por medio de Estudio de Detalle, se trata de un caso de emplazamiento fijo.
3. En todos los casos restantes el emplazamiento no es obligatorio, pudiéndose tomar uno cualquiera que cumpla con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas



de retranqueo que aquí se fijan. Se denomina a esta situación como emplazamiento variable. Para estos casos de emplazamiento variable, lo determinante será con más frecuencia la regulación de luces rectas por condiciones higiénicas que las normas de retranqueo. No obstante, ambos juegos de reglas deben ser comprobados para garantizar el emplazamiento correcto.

4. Con gran frecuencia la determinación de emplazamientos se producirá de un modo mixto, es decir, siendo en parte fijo y en parte variable. En todo caso, en los proyectos de construcción o reforma se aportará obligatoriamente un plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

### 2.79. Retranqueos.

1. Toda edificación en zonas de emplazamiento variable deberá mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas) una distancia a todo punto de los linderos y alineación exterior al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero o alineación, en el punto de que se trate, y la cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando. La distancia se evaluará en proyección horizontal y nunca bajará de tres metros. Este concepto, separación entre cuerpos ciegos de edificación, y linderos o alineaciones, se denomina retranqueo en estas Normas; *y no coincide con el del mismo nombre en las Normas de Diseño del Principado, que se refiere exclusivamente a patios.*
2. Se entiende por altura de cornisa la medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el aprovechamiento bajo cubierta), en su intersección con el plano de fachada. En el caso de no existir forjado horizontal como techo de la última planta normal, se tomará para medir la altura de cornisa, la intersección con la fachada del plano imaginario que ocupará un techo horizontal situado entre las posiciones máxima y mínima de altura libre interior, según el artículo 2.68 de esta Ordenanza.
3. Se entiende por cuerpo de edificación cada zona de ésta, desde planta baja a cubierta, que mantiene igual altura total. Cuando la edificación se distribuya en cuerpos de edificación de diferentes alturas, pero adosadas entre sí, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona con igual nivel del último forjado de techo de planta normal, y cada uno de ellos deberá guardar sus retranqueos separadamente.
4. La rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior a la parcela, es decir, en el terreno colidante en los linderos y en el pavimento de calle terminado o proyectado en la alineación exterior.
5. Las separaciones entre distintos cuerpos de la misma edificación, o entre edificaciones separadas dentro de la misma parcela, se regirán exclusivamente por criterios de luces rectas, y no por los de retranqueos.
6. En algunos casos concretos se producen excepciones al contenido del punto 1 de este artículo, en el sentido de establecerse linderos con adosamiento obligatorio, o pactos



entre colindantes, según el punto 8 de este artículo; recogándose expresamente esas circunstancias, en su caso, en la correspondiente normativa.

7. En las zonas denominadas como de emplazamiento fijo, las fachadas o muros exteriores de la edificación que tienen fijado el emplazamiento de modo obligatorio no tienen que guardar retranqueo alguno, pero sí cumplir las luces rectas que para los locales habitables se fijan más adelante.
8. Los retranqueos a linderos son renunciables si se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá hacerse constar, en tal caso, por medio de documento fehaciente (escritura pública y anotación en el Registro de la Propiedad). Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

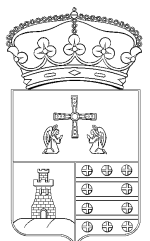
### **2.80. Luces rectas.**

1. Todos los locales habitables deberán contar con huecos de iluminación y ventilación de la superficie y características establecidas en las Normas de Diseño, que deberán disponer de luces rectas de las características que se exponen en los siguientes puntos.
2. Se consideran como luces rectas las distancias medidas entre los huecos de fachada de un edificio, y cualquier obstáculo, edificación o lindero.

La forma de medir esas distancias será:

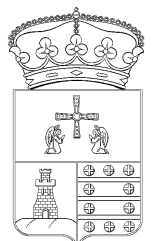
- Sobre el eje vertical del hueco.
- Desde el plano exterior de la fachada.
- Perpendicularmente al plano de fachada.
- En proyección horizontal.

3. Las luces rectas no deben bajar de las magnitudes siguientes:
  - a. En relación con linderos entre propiedades y, en tipologías con emplazamiento variable, respecto de la alineación de calle, el 50% de la altura total del propio edificio en esa fachada; tomándose esa altura desde el suelo del local al que corresponde el hueco hasta la cornisa situada sobre él. En ningún caso será menor de tres metros. En las fachadas con emplazamiento fijo no se contabilizan luces rectas respecto de la alineación de la propia parcela, sino en relación con las construcciones posibles en el lado opuesto de la calle, en todo caso.
  - b. En relación con construcciones situadas fuera de la parcela, para el mismo tipo de local, se guardarán distancias de valor igual a la altura del obstáculo, (y no a la propia) si éste es vertical. Si el obstáculo fuera un talud, esa distancia deberá mantenerse, entre cualquier punto del obstáculo y el plano vertical del hueco de que trate. Dicha luz recta no bajará de tres metros; considerándose





- de igual manera las construcciones existentes (sean o no acordes con este planeamiento), y las que se encuentren en vías de ejecución o con licencia concedida. Los emplazamientos que se determinan mediante el criterio de luces rectas se ven, pues, influidos, tanto por las características de la parcela propia y sus construcciones, como por lo que se encuentre ejecutado o autorizado, o pueda realizarse en las parcelas contiguas.
- c. En relación con construcciones situadas en la misma parcela, o con otras partes de la propia construcción, se guardarán las mismas distancias que en los puntos anteriores, si se trata de edificaciones reguladas por emplazamiento variable; mientras que si se trata de las tipologías de emplazamiento fijo, se tomarán las distancias que establecen las Normas de Diseño. Dicha luz recta no bajará de tres metros.
  - d. La efectividad de las luces rectas exige que el espacio libre de obstáculos que se garantiza mantenga también unas condiciones de anchura transversalmente, que se fijan en que tampoco existan obstáculos, ni por tanto construcciones, en sentido paralelo a la fachada, con la misma magnitud fijada para la luz recta, es decir, se debe producir un espacio libre de obstáculos de planta cuadrada.
  - e. Sobre los huecos sometidos a control de luces rectas no podrán existir vuelos o salientes, cuya proyección vertical sobre ellos sea mayor de 1,50 metros con relación al plano del hueco.
  - f. Cuando la edificación se disponga en cuerpos de distinta altura, tal como éstos se definen en el artículo 2.80.3, de esta Ordenanza, cada cuerpo deberá contar con luces rectas como si estuviera exento, contándose las dimensiones de los retiros desde la planta habitable más baja hasta cornisa, dentro del plano de fachada imaginaria que limite al cuerpo considerado.
  - g. Las anteriores condiciones no eximen de la obligación de respetar, además, las distancias frontales y oblicuas establecidas en el Código Civil.
4. Toda construcción debe respetar no sólo sus propias luces rectas, sino también las de las edificaciones ajenas, lo que deberá demostrarse con un análisis de las condiciones de los locales en ellas.
  5. Igualmente se tendrán en cuenta las servidumbres de luces y vistas, cuando las haya.
  6. Las luces rectas son de aplicación a las tipologías de emplazamiento fijo en la forma que ya se ha indicado. La necesidad de guardar las luces rectas podrá dar lugar a retiros sucesivos en las plantas superiores respecto de la alineación, de modo que se produzcan las distancias requeridas.
  7. Las posibles limitaciones producidas en la hipótesis de no poderse ocupar la totalidad de los emplazamientos fijos marcados en planeamiento o modificarse los emplazamientos variables determinados por estas Ordenanzas, se consideran como condicionantes inherentes a la disposición de parcelas y edificaciones, y, por tanto, pertenecientes a la esfera de las relaciones entre terceros ajenas al planeamiento. No obstante, si la corrección voluntaria de esos efectos conduce a la tramitación de documentos públicos, éstos podrán conceptuarse como actuación urbanística.
  8. Las luces rectas entre las diversas construcciones son irrenunciables para todas ellas,



no admitiéndose pactos mutuos que supongan condiciones inferiores a las obligatorias.

### **Locales habitables.**

#### **2.81. Locales habitables.**

1. Se considera como locales habitables los que se destinan de forma permanente a residencia o trabajo.
2. En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseos, los trasteros o despensas o locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En cuartos de baño y aseos se admite la ventilación por tipo forzado, tipo Shunt o similar, siempre que las chimeneas rebasen de la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento, y se instalen rejillas de ventilación en las puertas de la pieza, a fin de facilitar el tiro. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía con lo expresado para vivienda.
3. En lugares de trabajo de los definidos en los apartados 4 y 5 del artículo 2.35. de estas Ordenanzas (y, por tanto, excluyendo los propiamente industriales), se consideran como piezas habitables todas aquéllas en las que se realiza el trabajo de modo permanente y no ocasional. Quedando, por tanto, excluidos de esa concepción los aseos, vestuarios, almacenes, etc.
4. En los usos del tipo de dotaciones colectivas (apartado 7 del artículo 2.35. de estas Ordenanzas) los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos artículos anteriores.
5. En los restantes usos enunciados en el citado artículo 2.35. la concepción de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrán de la legislación general de higiene en el trabajo, y, complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

#### **2.82. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables.**

1. Las condiciones iluminación y ventilación para todas las piezas habitables, tal como quedan definidas en el anterior artículo, se toman de las Normas de Diseño.
2. Se admite la existencia de mirador o galería acristalados, tal como quedan definidos en el artículo 2.84. de esta Ordenanza, interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior; siempre que se cumplan las condiciones de segundas luces, según las Normas de Diseño.
3. En locales de reunión, sean del tipo del apartado 4 ó del 7 del artículo 2.35. de estas Ordenanzas, podrá admitirse disminución de las condiciones que aquí se establecen en cuanto a huecos comunicando con espacios exteriores, siempre que su utilización



lo justifique. En ese caso, deberá demostrarse expresamente, de todos modos, la renovación de aire en el local a razón de 50 m<sup>3</sup>. por persona y hora en proporción a la capacidad máxima de público admisible, y dispuesta de tal modo que no se produzcan corrientes molestas.

4. En locales comerciales y de trabajo situados en planta baja podrá admitirse la disminución de las condiciones aquí establecidas para huecos exteriores siempre que se justifique expresamente que la calidad de iluminación y ventilación es compatible con su utilización y que la renovación de aire por persona y hora no baja de 30 m<sup>3</sup> en proporción a la ocupación de personas máxima admisible, y de forma que no se produzcan corrientes molestas y la ventilación llegue a todos los puntos del local de que se trate.
5. En los casos descritos en los dos puntos anteriores debe entenderse que la sustitución de las condiciones de iluminación y ventilación por alternativas distintas a las de huecos en fachada, implican, en la misma medida, la de las condiciones de luces rectas propias.
6. Los usos situados en sótano y planta baja, si son diferentes que los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores. Más en concreto, en los edificios colectivos en los que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si éstos las precisan. Los conductos de la planta de uso comercial se realizarán aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse, o aunque éste se conozca y no lo precise; pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse precisa e imposible de realizar a posteriori.
7. Si los huecos de iluminación son lucernarios, es decir, se sitúan en posición cenital, la contabilización de su superficie será mayor a su dimensión real, por obtenerse un mejor rendimiento luminoso de su posición más favorable respecto al firmamento; en la siguiente proporción:

$$S = S_0 (1 + 2 \operatorname{sen} a)$$

siendo S la superficie equivalente del hueco positivamente inclinado hacia el firmamento, S<sub>0</sub> la superficie real del hueco y a el ángulo que forman la normal al hueco y el plano horizontal.

8. Los valores del coeficiente multiplicador del punto anterior, para los ángulos más frecuentes, son los siguientes:

a = 0 .....	1
a = 30 .....	2
a = 45 .....	2,41
a = 60 .....	2,73
a = 90 .....	3



### **Aspectos accesorios.**

#### **2.83. Vuelos en fachadas.**

1. En todas las tipologías en que la disposición de la edificación se regula por emplazamiento variable, la posibilidad de establecer vuelos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción al desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos.
2. Se conceptúan como vuelos cerrados las partes sobresalientes de la línea general de fachada, que pertenecen interiormente al programa de habitaciones o locales normales, y que presenten todos sus frentes cerrados con fábrica o acristalamiento.
3. Se consideran con vuelos abiertos las partes sobresalientes de la línea general de fachada que carecen de cierre en alguno de sus frentes y que, por lo tanto, no pertenecen al programa de habitaciones o locales normales. Se diferencian dentro de este tipo de vuelos las terrazas, los balcones y los corredores.
4. Las terrazas son espacios abiertos por alguno de sus lados, situados en plantas superiores a la baja, cubiertos o no, y que igualmente pueden, en todo o en parte, encontrarse rematados respecto del plano de fachada además de manifestarse en forma de vuelos. Dentro de las condiciones descritas, se considerarán terrazas todos los vuelos abiertos que no puedan englobarse dentro de las características, más restrictivas, de balcones y corredores. El cierre de protección del borde exterior puede ser antepecho de fábrica o barandilla.
5. Balcones son vuelos a fachada, abiertos en todo su contorno, e íntegramente sobresalientes del plano general de fachada, que constituye su paramento posterior y único. Su saliente máximo se regula del mismo modo que los restantes vuelos, pero sin rebasar de 40 centímetros. El cierre perimetral de protección debe ser de barandilla.
6. Son corredores los vuelos abiertos a fachada que cumplan con las siguientes condiciones.
  - No superar en su dimensión perpendicular a fachada, de 1,20 metros.
  - Disponer del frente paralelo a fachada abierto en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas. La protección perimetral puede ser antepecho de fábrica o barandilla.
7. El resultado teórico de cerrar con un acristalamiento las zonas abiertas de balcones y corredores, da lugar respectivamente, a los miradores y las galerías. A efectos de esta Ordenanza, ambos tipos de vuelo acristalado se consideran equivalentes a los vuelos abiertos correspondientes citados, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales ya descritas para aquéllos, y no incorporen partes de cerramiento de fábrica diferentes de los allí señalados. Miradores y galerías deben estar separados de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros

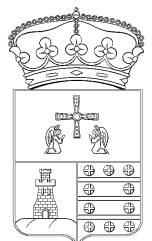


o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente; que no se utilice para finalidad alguna distinta de la estancia, y que, por tanto no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes plazas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.

8. Los vuelos acristalados así constituidos no suponen creación de segundas luces a los efectos de los reglamentos higiénicos que contemplan ese tipo de situación; ya que, al carecer de función propia y tener una profundidad limitada producen el efecto de un doble acristalamiento pero no la disminución de condiciones higiénicas de iluminación y ventilación, en comparación con su homólogo vuelo abierto. El posible acristalamiento a posteriori de balcones y corredores se aborda en la Ordenanza relativa a obras de reforma.
9. Los espacios definidos en estas Ordenanzas como terrazas no pueden ser objeto de cierre acristalado, sin crear o segundas luces, o incremento de aprovechamiento. Si no dieran lugar a segundas luces, por contar con otros huecos los locales habitables que comuniquen con las terrazas, y el incremento de aprovechamiento fuera admisible por no estar agotado el correspondiente a la parcela, el cierre acristalado sería admisible, dando lugar a un vuelo cerrado.
10. Los aleros de las cubiertas no se computarán a ningún efecto si su vuelo es igual o inferior a 50 cm. Si rebasan de esta magnitud, pasarán a ser considerados como vuelos, tanto a los efectos de sus dimensiones, de acuerdo con el artículo siguiente, como a los de computar retranqueos y luces rectas (interviniendo en éstas últimas como parte de la construcción opuesta al hueco que se comprueba).

#### **2.84. Disposiciones de los vuelos.**

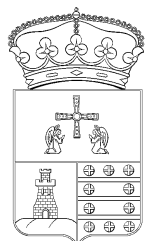
1. En las tipologías en que la disposición de las edificaciones se regula por un emplazamiento fijo la posibilidad de establecer vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:
  - Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos no superiores al 5 por 100 del ancho de la calle; en fachadas a patio de manzana, los vuelos no serán superiores al 5 por 100 del ancho libre de patio, medido normalmente al edificio.
  - En ninguno de los dos casos podrán suponer reducción de luces rectas ajenas y no rebasarán de 1,20 metros de dimensión total.
2. Se establece, en tipología con emplazamiento fijo, el máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo diferentes de los aleros, es decir, vuelos cerrados, abiertos y acristalados, en el 50% de la longitud de fachada en planta baja. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y las de patio de manzana; pero dentro de cada uno de los dos casos la proporción se sacará para el conjunto de fachadas que haya y no una por una. También se admite trasladar parte de la longitud autorizada de unas plantas a otras, aunque manteniendo la contabilidad separada entre fachada exterior y patio de manzana.



3. Ningún vuelo comenzará a menos de 60 centímetros de la línea de lindero con propiedad colindante. Ninguna parte del voladizo rebasará de un ángulo de  $45^{\circ}$  con respecto al plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades. Sólo se admiten voladizos a partir del nivel teórico de la planta primera y dejando una altura libre sobre el pavimento exterior no inferior a 3 metros en cualquier punto.

### 2.85. Aspecto exterior de las construcciones.

1. Conforme al artículo 109 del TROTU, las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:
- La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considera oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello cuando la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofrezca, además, valores estéticos interesantes.
  - Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (conocido comúnmente, aunque sin rigor, como medianería) se sitúe al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de este modo la diferencia de aspecto.
  - En instalaciones comerciales se mantendrá siempre como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada. Al crearse los locales, sea por tratarse de una obra de nueva planta, o por cambio destino o uso, y en tanto no se ocupan o se realice su instalación, el constructor o propietario queda obligado a decorar los cerramientos exteriores tal como se establece en el art. 2.97.2 de esta Ordenanza.
  - Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana, y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.
2. Todo propietario de inmuebles en zona urbana está obligado a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornado público. El Ayuntamiento ordenará que se ejecuten las obras necesarias en ese sentido, si por los propietarios se descuidara esta obligación (art. 142 del TROTU).

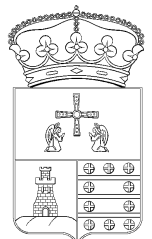


### 2.86. Salientes en planta baja.

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.
2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente.

### 2.87. Rótulos de identificación comercial.

1. Se definen como muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 cm. sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) No se permiten rótulos en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b) En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada sin rebasar en este caso los límites laterales de los mismos.
  - c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.
  - d) En los edificios colectivos tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 cm. y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
  - e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, o a los que puede producir molestias en su entorno próximo, evaluándose su opinión

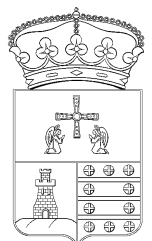


expresamente para autorizar o denegar lo solicitado. Se consideran como motivo de fundada oposición el que las iluminaciones utilizadas produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, o con insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual dentro de los locales ajenos de que se trate.

- f) En las medianerías que queden al descubierto definitivamente se prohíbe toda clase de muestras o anuncios; pudiendo autorizarse, en cambio, si la medianería está expuesta sólo temporalmente, y ha de ser cubierta por otras construcciones con posterioridad.
2. Se definen como banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Sus dimensiones máximas serán 1 x 0,50 metros, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, y estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros. Los banderines luminosos, cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.
3. En las edificaciones de zonas industriales o comerciales, tal como éstas se tipifican en las presentes Ordenanzas, la rotulación de identificación comercial puede adoptar libremente mayores proporciones, siempre que su composición estética en relación con la del edificio sea correcta, y sin rebasar, en cambio, de las dimensiones fijadas en cuanto a salientes.

### **2.88. Carteleras publicitarias.**

1. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto; y cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan sólo sobre los vallados de solares o de obras en construcción, sobre medianerías temporales, o bien en lugares de la vía pública señalados individualmente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, sobre fachadas de los edificios, sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque éstos estén retirados de las alineaciones exteriores.
2. En zonas industriales o comerciales, pueden ser autorizadas carteleras publicitarias en condiciones distintas de las indicadas en el punto anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio intencionado que garantice su correcta colocación o situación, en todo caso.





**2.89. Portales.**

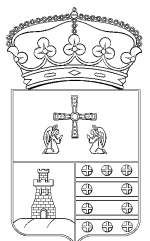
1. El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas y enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales. Sus dimensiones, funcionalidad y dotaciones comunitarias deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.
3. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana, jardín o espacio circundante en edificación abierta, el portal debe obligatoriamente dar acceso a ese espacio además de a la vía pública. Igualmente será el lugar normal de conexión a garajes e instalaciones comunes en su caso.
4. En los portales se dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.
5. Sobre el portal debe estar señalizado el número que le corresponda en la calle en que se sitúa.

**2.90. Escaleras y ascensores.**

1. Las características de escaleras y ascensores en edificios colectivos deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño.
2. Será obligatoria la instalación de, al menos, un ascensor, en las condiciones fijadas en las Normas de Diseño. Deberán disponerse varios ascensores si se trata de dar servicio a más de 20 viviendas o 2.000 m<sup>2</sup> de construcción, situados a partir de la planta primera, correspondiendo uno por cada conjunto servido igual al citado, o fracción incompleta última.

**Varios****2.91. Instalaciones y acondicionamiento general.**

1. Todas las instalaciones y conducciones en los edificios se atenderán a sus reglamentaciones respectivas.
2. Las condiciones relativas a calefacción y aislamiento, acústicos y de protección contra incendios, se atenderán al Código Técnico de la Edificación.
3. En locales habitables por debajo de la superficie del terreno o en contacto con él, deberán impermeabilizarse las caras exteriores de los muros; y en cuanto a las soleras, garantizarse su estanqueidad, sea por medio de cámara de aire,



impermeabilización o drenajes.

4. Las dotaciones de plazas de estacionamiento al interior de las parcelas se atenderán a lo establecido en la Ordenanza III, de Condiciones Generales de Uso.

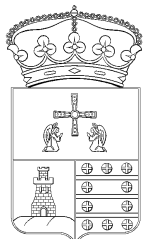
### **2.92. Protección de arbolado en zonas destinadas a espacios libres.**

1. El arbolado existente en todas las parcelas de suelo urbano en las que, conforme al planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, sea de utilización privada o pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia o no de autorizar esas tallas en función de los fines perseguidos por la ordenación.
2. En los proyectos de construcción de nueva planta o de reforma situados sobre parcelas en las que el planeamiento permita su parcial edificación, se recogerá esquemáticamente el arbolado existente en la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento pueda formar un criterio sobre la oportunidad de su corte, mantenimiento o traslado. En casos concretos de árboles de buena calidad y desarrollo, su mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar emplazamientos procedentes de trazados conforme a Ordenanzas; si bien, las modificaciones que para ello se realicen no darán lugar a reducción de aprovechamiento; o, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la correspondiente indemnización.
3. Lo establecido en este artículo se fundamenta en el artículo 228 del TROTU, que atribuye a los Planes, la competencia para fijar que actos deben sujetarse a licencia municipal, además de los que allí se recogen expresamente. Se establece para la posible infracción de lo anterior la tipificación de sanción del artículo 251.3 del TROTU.

## **Sección III - Obras de nueva planta.**

### **2.93. Definición y alcance.**

1. Se considera como obra de nueva planta la ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación.
2. Cuando en la misma parcela existan edificaciones anteriores, la regulación de las nuevas construcciones se hará atendiendo a lo previsto para los casos de reforma y ampliación, ya que, aún cuando la nueva construcción se ejecute separada de las anteriormente existentes, la relación con éstas últimas será siempre un factor a tener en cuenta, y que modifica la aplicación de las Ordenanzas.



### **2.94. Aplicación de las diversas regulaciones.**

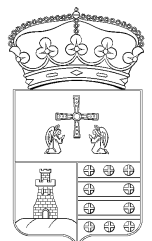
1. La redacción positiva normal de las presentes Ordenanzas configura directamente el modo de realizarse las obras de nueva planta. Tanto las regulaciones referentes a usos, como las de composición que forman la Sección II de esta Ordenanza, y las correspondientes Ordenanzas de tipología, responden a la intención básica de determinar las condiciones para las obras de nueva planta; y cuando se refieren a supuestos de reforma o actuación sobre edificaciones existentes, esta característica se hace constar expresamente.
2. En cambio, el contenido de la sección IV de esta Ordenanza se refiere en todo caso a situaciones diferentes de la de nueva planta.

### **2.95. Alturas.**

1. Las alturas máximas a utilizar en nueva planta se determinan de forma general para cada tipología de edificación en su conjunto. Solo cuando se produce alguna excepción puntual (por razón de actuaciones anteriores no concluidas) se indica expresamente la altura para ese caso en los planos de gestión. La medida de la altura es, en general, el número de plantas, y la forma de aplicarse y sus excepciones han quedado fijadas en el capítulo anterior.
2. Se considerará como altura mínima obligatoria la de una planta menos de la máxima; excepto en los casos en que el valor máximo fijado no puede ser alcanzado al aplicar luces rectas y retranqueos, en cuyo caso se alcanzará, no obstante, el mayor valor posible de acuerdo con esas regulaciones. Sin embargo, podrá hacerse renuncia expresa a alcanzar la altura máxima, si ello no supone mayor extensión en las demás dimensiones de la que se alcanzaría utilizándola plenamente. En todo caso, esa renuncia sólo será aceptada por el Ayuntamiento si con sus resultados no se da lugar a una composición disonante o antiestética. En cambio, si la reducción de altura está motivada por razones objetivas de luces rectas o retranqueos, o por razón de otras servidumbres civiles, sí es admisible que se aumenten las restantes dimensiones, dentro de sus propias regulaciones, hasta alcanzar, si ello es posible, los aprovechamientos fijados en esta Norma.
3. En todo caso, el incumplimiento de la altura mínima por cualquiera de las razones apuntadas, en las obras de nueva planta, no dará lugar por sí misma a que la edificación se considere insuficiente, dado que, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, el concepto de edificación insuficiente se vincula tan sólo al de aprovechamiento, y no a los de altura o forma.

### **2.96. Decoración de muros al descubierto.**

1. En general, la obligación de decorar los muros de edificación que quedan al descubierto, regulada en el art. 2.86 de esta Ordenanza, recae sobre el propietario de la edificación a la que el muro pertenece. Sin embargo, si la realización de una obra de nueva planta lleva consigo el dejar al descubierto medianerías ajenas que antes no



lo estuvieran, será el que edifica el obligado a decorarlas, dejando completamente resuelto el aspecto estético motivado por la nueva construcción.

2. Los cierres de los locales comerciales, mientras no sean ocupados y decorados, deberán terminarse con material de tabiquería, y quedar revocados y pintados en color análogo al del resto de la fachada y en general, guardando el ornato propio de las vías públicas urbanas. Puede admitirse, como solución alternativa, el utilizar esas superficies para realizar figuraciones decorativas o artísticas de tipo transitorio o perecedero, mientras los locales no sean objeto de otra utilización.

### **2.97. Primera ocupación.**

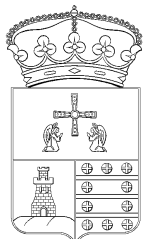
1. La primera ocupación de los edificios, es decir, la comprobación de su ajuste a la licencia de obras, y la consiguiente autorización para que la edificación se utilice, si la comprobación es positiva, debe incluir obligatoriamente el testimonio de que el terreno es solar de modo efectivo en ese momento, según las condiciones que se fijan en la Ordenanza de Régimen del Suelo; lo que supone o bien que se encuentre la urbanización enteramente terminada, y liquidados todos los conceptos que a la parcela correspondan por cesiones de terreno, destrucción de inmuebles o bienes, etc, (en resumen, los originados en los procedimientos de reparto de cargas); o, en otro caso, que por el titular de la licencia de obra se liquide el importe total de las obras o compromisos pendientes. Solamente en la hipótesis de que éstos no se encontraran enteramente determinados se admitirá la aportación de aval suficiente que cubra el margen de indeterminación que pudiera existir, haciéndose, de todos modos, efectiva toda la parte segura de la valoración.

## **Sección IV - Obras de reforma.**

### **Contenido General.**

### **2.98. Definición y relación con las restantes regulaciones.**

1. Se consideran obras de reforma todas las que se ejecuten sobre edificios ya existentes, o en parcelas que estén ya parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano (siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo proyecto o anteproyecto general que las englobe a todas).
2. Para todas las obras así definidas el marco normativo es exclusivamente esta Ordenanza. Es decir, las de composición contenidas en la Sección II de esta Ordenanza, las de tipología y las de uso no tienen aplicación directa sobre las obras de reforma; su aplicación, de tipo indirecto, se canaliza siempre a través de las referencias y acotaciones de esta Ordenanza, y sólo en la medida y forma en que esta Ordenanza las utiliza.



### 2.99. Modalidades.

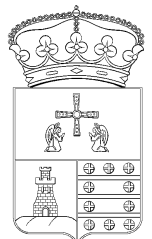
1. Se establecen las siguientes modalidades, dentro de las obras de reforma:
  1. Restauración, mantenimiento y conservación.
  2. Modificación.
  3. Reestructuración.
  4. Ampliación.
  5. Añadido.
2. Se definen como obras de *restauración* las encaminadas a la puesta en valor de un edificio catalogado, o parte del mismo, con referencia a sus condiciones originales, reponiendo los elementos necesarios y, en su caso, suprimiendo los añadidos que lo hubieran desfigurado, corrigiendo los efectos de intervenciones desafortunadas, vandalismo, o incumplimiento del deber de conservación. En ningún caso estas obras podrán contener un nuevo diseño del edificio.

Para todos los edificios, catalogados o no, se incluyen en esta modalidad las obras de *mantenimiento y conservación*, que son las derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de seguridad, uso y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

3. Se definen como obras de *modificación* las destinadas a la adecuación de un edificio, en todo o en parte, a los usos a que se destina, pudiendo afectar a la distribución del espacio interior, o sus instalaciones y servicios generales, pero que no a su sistema estructural o su configuración exterior.
4. Se definen como obras de *reestructuración* aquellas intervenciones que tienen por finalidad la adecuación interior del edificio, cuando afectan a elementos estructurales del mismo, pudiendo alcanzar hasta su vaciado interior.

En las obras de reestructuración podrá contemplarse el incremento de la utilización del inmueble, mediante cambios en la posición de los forjados, siempre que eso sea compatible con la normativa general de composición. En este tipo de obras también podrán modificarse las fachadas no visibles desde la vía pública, siempre que el Planeamiento lo autorice.

5. Se definen como obras de *ampliación* las conducentes a aumentar el volumen construido, rebasando la envolvente exterior de la edificación existente. Si las obras producen aumento de utilización pero sin rebasar de la disposición anterior de muros y cubierta, se conceptúan en alguno de los tres casos anteriores.
6. Se definen como obras de *añadido* las que consisten en realizar un cuerpo enteramente nuevo de edificación, dentro de la misma parcela ya edificada, pero separado o anejo a las edificaciones anteriores, no siendo relevante en cuanto a tipificación la proporción de su volumen construido con el anteriormente existente en



la parcela.

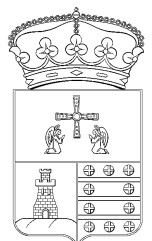
7. Se entiende por elementos fijos o estructurales los siguientes:
  - a.- Los cimientos y muros de contención.
  - b.- los pilares y muros de carga.
  - c.- Las vigas, los muros de entramado o atado y los elementos de arriostamiento.
  - d.- Los forjados, incluidos pontones y viguetas, y la estructura de las cubiertas.
  - e.- Los tiros y estructura de las escaleras.
8. Se entiende por modificación del espacio interior el cambio de configuración de cada uno de los locales en que se encuentre distribuido, sea en sus suelos, paredes o techos; y, en el caso de los núcleos de comunicación verticales, también de los tiros de escalera y de los elementos de partición.
9. Las obras destinadas a la reparación de elementos dañados, o al acondicionamiento de los elementos funcionales e instalaciones, pueden incluirse en todas las modalidades descritas, si bien ajustando su alcance y tratamiento a las características de cada una de ellas, si se trata de intervenciones reguladas en edificios catalogados.

#### **2.100. Forma de la intervención.**

1. Por el modo de acometerse las obras de reforma, se diferencian, a su vez, dos diferentes modalidades:
  - a. Parcial, afectando a una o varias plantas, pero, en edificios colectivos, de modo que parte de los usos o titulares de locales queden al margen de la actuación.
  - b. Total, afectando a la totalidad de los titulares de diversos locales en el inmueble, sea porque éste sea edificio exclusivo, porque todas las plantas o locales se encuentren sin uso y en una sola propiedad, o porque todos los titulares de los diversos usos actúen de común acuerdo.
  - c. Debe notarse que esta clasificación es independiente de la mayor o menor cuantía de las obras, y que tan sólo se refiere a que éstas afecten, en la cuantía que sea, a parte o a todos los titulares o locales.

#### **2.101. Derribos.**

1. Se conceptúan como obras de derribo las que suponen la desaparición de la edificación; y como derribo incompleto o vaciado las que respetan algún elemento de la edificación, pero en cuantía no superior al 20% de sus elementos fijos o estructurales, o de los que suponen la conformación de su espacio interior (tabiquería, forjados y comunicaciones verticales).
2. En las fincas edificables en las que se produce un derribo total, la alternativa de posterior edificación entra en los supuestos de nueva planta. En cambio, la hipótesis de derribo incompleto conduce a una situación límite entre la nueva planta y la



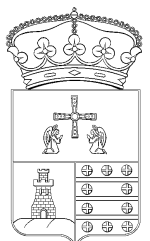
reforma, que, no obstante, se desarrolla en este capítulo, aunque como caso aparte, y fuera de las modalidades de la reforma.

### **2.102. Modificaciones fuera de ordenación.**

1. Las construcciones que expresamente se declaren como fuera de ordenación, únicas que a las que se aplica esa situación, conforme a la Ordenanza de Régimen del Suelo, solamente podrán ser objeto de obras de mantenimiento y conservación, y éstas mediando documento notarial de renuncia al incremento de valor en relación con su futura expropiación y derribo. Lo que sigue se refiere solamente a las edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación, ya que para las que lo estén, la actuación prevista por estas Normas es exclusivamente el derribo.

### **2.103. Aprovechamientos.**

1. Los aprovechamientos máximos que pueden alcanzarse en las parcelas ahora edificadas, a través de obras de reforma que supongan ampliación o añadido, son los establecidos en la Sección II de esta Ordenanza con carácter general para todo tipo de obras. Por tanto, las edificaciones que presenten menor aprovechamiento que el asignado por el planeamiento, pueden ser objeto de obras de reforma hasta alcanzar el máximo, si bien ajustándose a las restantes condiciones de composición que a continuación se fijan.
2. Cuando en la edificación existente haya mayor aprovechamiento que el asignado a la parcela por el planeamiento, el actual se mantendrá como aprovechamiento consolidado, pudiendo efectuarse obras de mantenimiento y conservación, de modificación y de reestructuración; y no pudiendo, en cambio, realizarse ampliación o añadido. En caso de derribo total o incompleto de las actuales edificaciones el aprovechamiento máximo autorizable pasaría a ser el previsto por el planeamiento como máximo para nueva planta, o para ampliaciones o añadidos. Por tanto, si se trata de un derribo incompleto sobre una edificación con mayor aprovechamiento que el establecido por el planeamiento, deberá producirse una reducción del aprovechamiento hasta ajustarse al asignado.
3. La medición de los aprovechamientos en edificaciones existentes se hará en la forma general establecida en la Sección II de esta Ordenanza, es decir, por superficies construidas y con las peculiaridades y excepciones que allí se fijan.
4. Aunque el aprovechamiento existente en las edificaciones actuales sea inferior al mínimo, no es obligatorio alcanzarlo. Sin embargo, si fuera inferior al 50% del mínimo, sí sería obligatorio realizar ampliación o añadido hasta alcanzar el mínimo, al menos; salvo que se produzca renuncia expresa en los términos previstos en las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, o que existan limitaciones de tipo objetivo (civiles o de Ordenanza) que lo impidan.

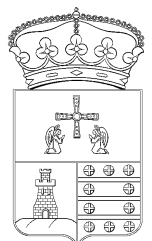


### 2.104. Alturas.

1. Las alturas máximas a alcanzar por medio de ampliaciones o añadidos son las fijadas para cada parcela por el planeamiento. Para las reformas, sin embargo, las alturas mínimas no tienen el carácter de obligatorias, salvo en el caso de que el aprovechamiento sea inferior al 50% del mínimo, y siendo la ampliación o añadido obligatorios, sea posible alcanzar la altura mínima cumpliendo las restantes condiciones objetivas. Los aumentos obligatorios de aprovechamiento, deberán tender, en primer lugar, a alcanzar la altura máxima, y sólo si esto no es posible respecto de las restantes condiciones de la Ordenanza, se recurrirá a efectuar los aumentos sobre las restantes dimensiones posibles.
2. En el cómputo de alturas se utilizará, subsidiariamente, el criterio de máxima altura en metros, según se establece en las Condiciones Comunes, de modo que, si las alturas libres de cada planta rebasan de las allí previstas, se alcance un menor número de plantas, de modo que no se rebase la altura total que se produciría en las condiciones teóricas máximas autorizadas.
3. Aunque la altura total actual rebase, sea en metros o en número de plantas, de la prevista por el planeamiento, no se considera el edificio fuera de ordenación, y su altura actual se admite como consolidada pudiendo utilizarse sin limitaciones. Sin embargo, en las hipótesis de derribo total o incompleto, la altura deberá ajustarse a la establecida por el planeamiento.
4. Tampoco la diferencia en alturas libres de plantas entre la edificación existente y lo establecido en las Condiciones Comunes, supone limitación en su utilización, excepto en el caso de planta baja que se desarrolla particularmente más adelante. Las ampliaciones y añadidos deberán realizarse con alturas libres iguales o mayores de la mínima de Condiciones Comunes; y si superan de la máxima, darán lugar a reducción del número total de plantas. Los restantes tipos de reforma, si modifican las alturas libres interiores, deberán hacerlo en el sentido de aproximarlas o rebasar el límite mínimo, si fueran anteriormente inferiores; si rebasaran de la máxima anteriormente o debido a la reforma, esto se computará dentro de la altura total en la forma establecida de modo general.

### 2.105. Cubiertas.

1. La reforma de las cubiertas y de los espacios entre ellas y el techo de la última planta normal se regirán por las Condiciones Comunes, con las siguientes particularidades:
  - Se admite realizar cubierta inclinada de las características fijadas en las Condiciones Comunes, si la anterior no lo fuera. Este tipo de obra se sujetará a especiales condiciones de composición externa, pudiendo llegar a prohibirse en edificios en cuya composición general la forma de cubierta plana es elemento esencial, lo que deberá ser estudiado en cada caso concreto por los servicios de Arquitectura Municipales.
  - En los espacios bajo cubierta creados por medio de obras de ampliación o añadido, o en los existentes que se encuentren sin uso concreto, las posibles



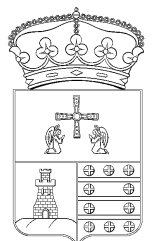


utilizaciones deberán ser de los tipos fijados en las Condiciones Comunes, para las diferentes hipótesis de tipo de edificio o altura total. En cambio, los usos existentes que difieran de los allí establecidos, podrán seguir manteniéndose sin limitación especial.

- La formación de cubierta inclinada es obligatoria en obras de reforma que supongan elevación de plantas, con el tratamiento y excepciones establecidos para la hipótesis de edificios de composición fuertemente marcada por la cubierta plana.
- Los edificios que actualmente se rematan por áticos o cubiertas inclinadas de mayor inclinación que la que ahora se permite podrán seguir indefinidamente en esa forma, o adquirir las que ahora se establecen, si así se desea. Los áticos actuales toman la consideración de cuerpos de edificación de diferente altura, tal como éstos se definen al tratar de retranqueos en las Condiciones Comunes; su adaptación al modelo de espacio bajo cubierta con terraza horizontal sólo podrá realizarse si se cumplen todas las condiciones que caracterizan a este tipo de solución, incluso las de pendiente máxima para los nuevos faldones de cubierta que se precisen.
- Se admite la construcción de buhardillas en cubiertas inclinadas que no las tenga, si están destinadas a usos habitables, o si éstos pueden ser autorizados conforme a las Condiciones Comunes. Sus dimensiones no podrán rebasar de las allí fijadas; pudiendo diferir, en cambio, su emplazamiento, para edificios anteriores a 1940 y en cuya composición se mantengan todos los huecos de fachada superpuestos sobre ejes verticales. En este caso, los ejes de las buhardillas deberán coincidir necesariamente con las de la composición de la fachada y sus dimensiones de anchura no podrán rebasar de las de los huecos de fachada en las plantas inferiores. Para edificios de fecha posterior a 1940, los ejes de las buhardillas deberán coincidir igualmente con los de alineamiento de los huecos de la fachada, pero, además, deberán guardar entre sí las distancias fijadas en las Condiciones Comunes y su anchura máxima será también la que allí se establece.
- Podrán disponerse lucernarios en todos los casos, guardando igualmente relación compositiva con la organización de las fachadas.

### **2.106. Planta baja, semisótanos y sótanos.**

1. En las plantas inmediatas a la rasante del terreno, dentro de los edificios existentes, debe determinarse si son planta baja, semisótano o sótano (y en todo o en parte) conforme a las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, sea por cumplir directamente con las características que allí se fijan, o por analogía, según se establece en el artículo 2.71.4., de esta Ordenanza.
2. Una vez determinado de que planta se trata, la nueva apertura de locales deberá atenerse a las dimensiones y alturas libres fijadas en las Condiciones Comunes, y a las exigidas para cada uso en sus correspondientes regulaciones. Los locales que actualmente no se ajusten a esas condiciones que cuenten con su oportuna licencia de apertura anterior continuarán en su uso conforme a la licencia, y podrán, igualmente, ser traspasados o reformados, siempre que se mantengan en el mismo uso y que las reformas no impliquen mayor desajuste a estas Ordenanzas del que ya presenten



(estimado cuantitativamente). El cambio de uso, sin embargo, sí implicará el adaptarse a las nuevas condiciones dimensionales; entendiéndose como cambio, a estos efectos, no sólo el paso a otro grupo de actividad (comercio a hostelería, local abierto al público a local de trabajo, etc.), sino la adopción de un nivel de actividad diferente, dentro de las del mismo tipo, en especial si puede afectar a terceros o colindantes.

3. La reforma física de los locales existentes puede implicar el cambio de su situación como planta dentro del edificio, si pasa a ajustarse a las condiciones que caracterizan una situación diferente en estas Ordenanzas.

### **Disposición.**

#### **2.107. Rasantes.**

1. La relación de los edificios existentes con la rasante se medirá y computará de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas. Si las condiciones de banqueo, ahora requeridas para las plantas bajas en calles en desnivel no se encuentran cumplidas en la edificación existente, esto podrá llegar a dar lugar a la distinta consideración de la totalidad de las plantas en cuanto a su relación respecto de la rasante.
2. No se permiten movimientos de tierras al interior de las parcelas que den lugar al cambio del cómputo de número de plantas, si éste rebasa del previsto en el planeamiento.

#### **2.108. Emplazamientos.**

1. La relación entre los emplazamientos reales de las edificaciones existentes, y los que se obtendrían de la aplicación de las presentes Ordenanzas para las obras de nueva planta, da lugar a una serie de diferentes situaciones, con influencia sobre las obras de reforma.
2. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece, para nueva planta, emplazamientos fijos, pueden darse dos casos:
  - Edificios cuyo emplazamiento coincide con el señalado, o está dentro de él sin abarcarlo completamente; pueden efectuarse todos los tipos de reforma sin aumento de volumen, y los de ampliación y añadido hasta alcanzar los emplazamientos señalados en planeamiento y sus alturas máximas autorizadas.
  - Edificios cuyo emplazamiento no coincide con el de planeamiento. Pueden autorizarse exclusivamente las obras de reforma que no implican aumento (mantenimiento y conservación, modificación y reestructuración). Las de ampliación y añadido sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las zonas que no cumplan con el emplazamiento fijado, y por tanto, la adecuación de lo construido a las líneas de emplazamiento (aceptándose que, sin exceder



de ellas, no llegue a cubrirse el emplazamiento completo).

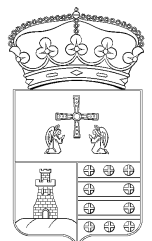
3. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece para nueva planta emplazamientos variables pueden presentarse los mismos casos que en el punto anterior, es decir, que el emplazamiento de las edificaciones cumpla o no cumpla las condiciones de las normativas de retranqueos y luces rectas para nueva planta.
  - Si las cumple, todas las obras de reforma son autorizables hasta completar las condiciones previstas para nueva planta en esa misma zona.
  - Si no las cumple podrán, no obstante, autorizarse obras en todas las modalidades de la reforma, con la única condición de que los aumentos de volumen sí se atengan estrictamente a las normas de composición de nueva planta para esa zona; si bien, lógicamente, tanto el volumen como la ocupación en planta se contabilizarán para lo viejo y lo nuevo en su conjunto. Lo que implica, en casos de añadido separado de las edificaciones anteriores, el cumplimiento de las condiciones de luces rectas para la nueva edificación, y el que la edificación anterior no deje de cumplir esas mismas condiciones por causa de la edificación nueva. En añadidos adosados, se respetará la dimensión máxima en planta fijada para nueva planta, aplicándose al conjunto formado por lo viejo y lo nuevo.
4. En obras de reconstrucción procedentes de vaciado previo de una edificación existente, los emplazamientos se atenderán a los que resultarían para nueva planta (sean fijos o variables), admitiéndose desajustes por defecto pero no por exceso, lo que supone el derribo de las partes excedentes anteriores.

#### **2.109. Luces rectas.**

1. Los nuevos locales habitables producidos en ampliaciones y añadidos o en reconstrucciones motivadas en obras de vaciado, deberán respetar las luces rectas fijadas en las Condiciones Comunes.
2. Los nuevos locales habitables producidos por obras de modificación o reestructuración deberán alcanzar, para luces rectas, valores no inferiores al 50% de los señalados en Condiciones Comunes.
3. Se admiten en todo caso, las obras de reducción de volumen o demolición parcial que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales habitables existentes, aún cuando no se alcancen las medidas fijadas para locales habitables nuevos.

#### **2.110. Iluminación y ventilación en locales habitables.**

1. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para locales habitables en nueva planta deberán alcanzarse en todo caso, en obras de reestructuración, ampliación y añadido. En las de modificación se exigirá alcanzar estas condiciones en los locales afectados por las obras, siempre que sea físicamente posible y no se oponga a alguna condición compositiva de importancia.

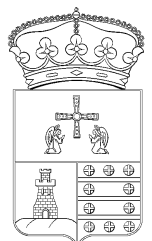


### 2.111. Vuelos en fachadas.

1. En lo referente a vuelos, los que se ejecuten nuevos se atenderán simultáneamente a las Condiciones Comunes y a su composición coherente con la fachada original, adoptándose, incluso en términos dimensionales, modelos análogos a los que el edificio ya presente, y sin rebasar de los ahora fijados. Los antiguos que no se ajusten a estos últimos podrán mantenerse, consolidarse y repararse.
2. El caso posible de acristalamiento de vuelos abiertos podrá autorizarse siempre que los resultados sean acordes con las regulaciones de vuelos acristalados fijadas en las Condiciones Comunes, imponiéndose, para este caso, la condición supletoria de que todos los cierres acristalados a ejecutar en el mismo edificio, respondan a un mismo modelo en cuanto a materiales, disposición y colorido, y permitiéndose, en cambio, que el cierre sea opcional para los pisos que lo soliciten exclusivamente. En tal sentido, el primer cierre que se solicita dentro de un cierto edificio deberá venir avalado por la comunidad de propietarios en el sentido de aceptar dicho modelo como único para todo el edificio. Su descripción se hará por medio de planos detallados especificando materiales, disposición y colores.

### 2.112. Aspecto exterior.

1. La ejecución de obras de reforma tipificadas como totales, llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas las fachadas del edificio, aún cuando tengan el carácter de medianeras; tratamiento que deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio.
2. Todas las obras que afecten a fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general que el edificio presente anteriormente, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos, ni disfrazar la construcción existente simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.
3. Puede fijarse con carácter general que, aparte de todas las condiciones concretas que se derivan de aplicar lo establecido en el punto anterior, no se autoriza la supresión de machones entre los huecos de fachada de edificaciones con muros de carga. Aún la ampliación de los huecos será obra no autorizable, si supone alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría que caracterice a la fachada. Por el contrario, en los edificios de muros de carga en los que esa alteración desacertada se haya producido, se obligará en las nuevas decoraciones de locales de planta baja, a reponer compositivamente el macizo que falte, aún cuando esto se haga tan sólo con elementos transparentes, figurados o referencias.
4. Respecto de salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial se seguirá, en las reformas, lo establecido en las Condiciones Comunes; pero los elementos incluidos en esas regulaciones, que ahora existan y no se ajusten a ellas, podrán mantenerse en su forma actual hasta que la realización de obras de reforma dé lugar a su sustitución dentro de los modelos que ahora se fijan.



### **2.113. Portales, escaleras y ascensores.**

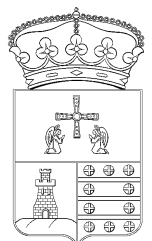
1. Cuando se produzcan reformas en las zonas de la edificación situadas entre el portal y los espacios libres interiores de la parcela, en edificios colectivos que no cuenten con acceso a ellos, será obligatorio realizar ese acceso, previsto en las Condiciones Comunes.
2. Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con esta instalación actualmente, en espacios de patio interior o de manzana, o en el hueco de la escalera, si existe y cuente con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni de las luces rectas ni de las superficies de iluminación y ventilación de locales habitables, o de la propia escalera, excepto el caso en que estas condiciones se sigan cumpliendo, pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzan. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos del espacio de ascensor exigido por la normativa vigente deberán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes.

### **2.114. Instalaciones y acondicionamiento general.**

1. En obras de reestructuración, en añadidos, y en reconstrucciones previo vaciado, se exige la adecuación de las instalaciones, conducciones, aislamientos y protecciones, a las generales de la legislación vigente. En todas las obras de reforma deberá, obligatoriamente, justificarse cual es el estado de las instalaciones existentes, y garantizar unas condiciones mínimas en su estado de seguridad.
2. En locales con alguno de sus frentes bajo rasante o el suelo en contacto sobre el terreno, deberá demostrarse la estanqueidad de sus paramentos, y la ausencia de humedad de condensación sobre ellos, para que puedan ser aceptados para usos habitables.
3. La ejecución de obras de ampliación y añadido que den lugar a la creación de nuevos usos y locales, y no sólo al aumento de los existentes, conllevan la obligación de adecuar la dotación de estacionamientos de la parcela a la establecida para obras de nueva planta. En los restantes tipos de obras de reforma no se exige esta condición, pero no se permite destinar a otra finalidad distinta los espacios que anteriormente se estuvieran usando para aparcamiento dentro de la cuantía de plazas que resulten obligatorias en la hipótesis de obras de nueva planta, conforme a las Condiciones Generales de Uso.

### **2.115. Condiciones de acceso.**

1. En todas las obras de reforma se respetarán las condiciones de acceso a parcelas interiores sin fachada a calle, o a usos independientes que lo precisen, dentro de la propia parcela; cumpliendo las características fijadas para igual caso en obras de nueva planta si las condiciones actuales son iguales o superiores a ellas. Si las condiciones actuales fueran inferiores a las establecidas para nueva planta, se



mantendrán al menos las existentes.

### **CAPITULO III - CONDICIONES DE CADA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.**

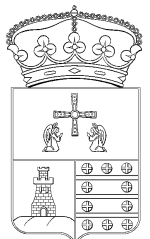
1. Se compone este Capítulo de las Ordenanzas V, VI, VII y VIII, relativas a "Edificaciones con emplazamiento fijo", "Edificaciones con emplazamiento variable", "Industria y actividades y equipamientos privados" y "Equipamientos e infraestructuras".
2. En función de las tipologías ya existentes, como solución arquitectónica, pero ya conformadora de los ambientes urbanos, rurales y semirurales presentes en los diferentes Núcleos que este Plan General delimitan como Poblaciones, se han configurado las siguientes Zonas de calificación, enumeradas en un orden aproximadamente creciente en cuanto a su intensidad de aprovechamiento:
  - Unifamiliar
  - Baja densidad.
  - Cerrada Perimetral.
  - Cerrada Compacta.
  
  - Industria.
  - Actividades y equipamientos privados
  
  - Equipamiento público.
  - Sistema general.
  - Equipamiento privado.

En lo que sigue se señala la pertenencia de cada una de esas tipologías a los bloques normativos descritos en el punto 1.

### **ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO**

#### **2.116. Definición y tipologías.**

1. En la presente Ordenanza se regulan una serie de tipologías en las que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras. Se trata de las siguientes:
  - Edificación Cerrada Compacta.
  - Edificación Cerrada Perimetral.
2. Cada una de las tipologías citadas cuentan con su propia modalidad de espacio no edificado, al menos en plantas superiores, dentro de las parcelas; que son,



respectivamente:

- Espacio vacío privado.
- Patio de manzana.

Ninguno de ellos se representa en planos; haciéndose su delimitación por medio de reglas escritas.

3. En lo que sigue se determinan tan sólo los aspectos característicos de las tipologías de que se trata, entendiéndose que los aspectos no mencionados se acogen a las Condiciones Generales. El modelo general es la edificación Cerrada Perimetral, siendo la compacta tan solo una variante más limitada.
4. Se considera edificación Cerrada Perimetral la que se ajusta a las características siguientes:
  - Disponerse en edificios colectivos de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
  - Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela (repetiendo, por tanto, con pantalla de edificación el trazado de las vías públicas).
  - Adosarse a los linderos laterales con otras fincas, en la franja de edificación en altura.
  - Mantener una zona desprovista de edificaciones en altura a continuación de la edificación y separada por ésta de las calles, denominada patio de manzana.

Esta tipología se corresponde, aproximadamente, con la que en las Normas vigentes hasta ahora, se denominaba como *manzanas de alineación geométrica, con patio interior cerrado*.

5. La única diferencia entre de la edificación Cerrada Compacta con la perimetral es la carencia de un espacio de patio común en el interior de las manzanas; debido a que, por limitación de tamaño o forma de la manzana, no se alcanza una dimensión suficiente para dar lugar a un espacio común útil. Esta tipología se corresponde, aproximadamente, con la que en las Normas vigentes hasta ahora, se denominaba como *manzanas de alineación geométrica, sin fondo limitado*. Y se aplica también a la modalidad antes conocida como *de doble alineación*, si bien exclusivamente al espacio comprendido entre aquellas alineaciones (que ahora no tienen el carácter de alineaciones, salvo que separen de la vía pública).
6. Todas las diferencias entre ambas tipologías se derivan de ese hecho, exclusivamente, y la consecuencia fundamental es que en este caso se produce una edificación con patios interiores de parcela, cosa que en la Cerrada Perimetral puede en general evitarse.
7. El cumplimiento de las luces rectas se regula en la forma establecida en el art. 2.80., y no es renunciable; pero sí puede dar lugar a pactos en el sentido de crear patios o espacios compartidos, mediante servidumbres mutuas aceptadas, siempre que se respeten las condiciones objetivas de los locales, se hagan constar de modo fehaciente



e impliquen a todas las propiedades afectadas por la variación de que se trate.

8. Los mecanismos de emplazamiento fijo se aplican en algunos casos, a otras tipologías distintas de las contenidas en esta Ordenanza, pero se trata, en ese caso, de tipologías determinadas por un uso específico, como es el caso de las industriales y el equipamiento.

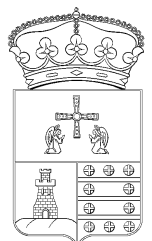
### **2.117. Regulación de usos.**

1. Las tipologías cerradas son características de la zona central de las poblaciones, la de mayor actividad del sistema urbano completo. En ellas, junto a la residencia, se producen todos los restantes usos urbanos normales, con la sola exclusión de los industriales; y no sólo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas o en edificios completos, y sea con utilización exclusiva o colectiva (art. 2.45.).

Se admiten en todas las plantas restantes la mezcla de usos, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas se refiere, en los términos fijados en el art. 2.51..

### **2.118. Alturas y aprovechamientos.**

1. Se fija para esta tipología la altura máxima general de cuatro plantas sobre rasante. Se admite sobre esta altura una construcción configurada como *torreón*, que se describe de la forma siguiente: cuerpos de una sola planta más, en edificación exenta, (tratamiento de exterior en todos sus frentes) o adosada a la edificación colindante, si esta es más alta; ocupando como máximo, entre todos, la mitad de la superficie y la mitad del desarrollo de fachada de la planta inferior, y dispuestos de modo que en toda la profundidad de la edificación queden espacios con solo las cuatro plantas básicas. Si el edificio colindante tiene más altura, cabe alcanzarla con el torreón (máximo desarrollo la mitad de la última planta) o plantear soluciones intermedias de transición, *aunque siempre utilizando el aprovechamiento asignado normalmente*.
2. La disposición en torreón no supone aumento de volumen edificable, ya que computa como el resto dentro del aprovechamiento total permitido, detrayéndose del utilizable en otras plantas; y solo puede utilizarse si el tamaño y disposición de la parcela permiten llegar a distribuciones interiores normales.
3. La zona de patio de manzana es edificable en planta baja y sótano, y en la totalidad de su extensión; siempre que esto sea compatible con el cumplimiento de luces rectas propias y ajenas.
3. Los aprovechamientos varían de unas a otras manzanas, según su tamaño y forma. En edificación Cerrada Compacta, el aprovechamiento por metro cuadrado de terreno útil se corresponde con la cifra de número de plantas, lo que produce el equivalente a un prisma liso y sin vuelos ni bajo cubierta en toda la superficie de la manzana. Y en imagen comparativa, los vuelos, bajo cubiertas y torreones representan los volúmenes que se pierden por patios internos, soportales, o por otras variaciones de





disposición voluntarias. En edificación Cerrada Perimetral, las cifras de aprovechamiento de cada manzana se fijan mediante el conjunto de una planta baja completa y edificación compacta en todo el perímetro de la manzana, con profundidad de 14 metros; pero, con independencia de su origen, quedan fijadas, de una vez por todas, en los cuadro numéricos del art. 2.31., y se aplican por igual a toda la superficie útil.

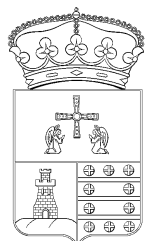
Excepcionalmente, en el caso de que alguna parcela situada entre medianeras ya consolidadas, no pudiera alcanzar la altura mínima que le corresponda y al menos a metros 8 metros de fondo, al aplicar el aprovechamiento fijado en los cuadros numéricos (artículo 2.31.), se permitirá alcanzar esas dimensiones, con independencia del valor de módulo que representen; mientras que la acumulación de aprovechamiento en parcelas con mucha extensión en la zona de patio de manzana nunca dará lugar a fondos superiores a 16 metros.

### **2.119. Cubiertas.**

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. Dentro del patio de manzana la relación entre las cubiertas de la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:
  - Todo punto de la cara exterior de la cubierta deberá estar al menos un metro por debajo del nivel de forjado de techo de planta baja de las edificaciones en altura situadas a menos de diez metros de distancia del punto que se esté considerando.
3. El mismo caso del punto anterior puede plantearse en patios abiertos a fachada o, en general, en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja; debiendo adoptarse, en todos ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.
4. Las cubiertas de edificaciones de planta baja pueden ser planas.
5. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Ordenanzas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar luces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.

### **2.120. Planta baja, semisótanos y sótanos.**

1. En patio de manzana la única planta admisible sobre rasante tomará siempre la consideración de baja, por no existir ninguna sobre ella; y, por debajo de la rasante, tan sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose ni la existencia de semisótanos ni la utilización de los sótanos en usos relacionados con la planta baja, sino tan sólo en los de servicio general del inmueble señalados como no computables



en el aprovechamiento, aún cuando, por razón de desniveles en el interior del patio, algún sótano resultase con huecos o paramentos al exterior.

### **2.121. Rasantes.**

1. El caso general en manzanas de edificación Cerrada Perimetral es el de que el terreno natural se desmonte por completo, careciéndose por tanto de referencias materiales para las rasantes en patio de manzana. Por tanto, al interior de la manzana, operarán las rasantes de su contorno exterior, y con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas. Si las esquinas son en chaflán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.
2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.
3. En edificación Cerrada Compacta solo se consideran las rasantes exteriores en el perímetro de la manzana.

### **2.122. Pasajes y soportales.**

1. Son pasajes las vías públicas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo vuelo está ocupado por la edificación. Los pasajes son servidumbres públicas sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización pública. Sus dimensiones no bajarán de un mínimo de tres por tres metros de galibo, si solo se utilizan para tránsito, debiendo alcanzar 4,5 m. de ancho, al menos, en los tramos de su recorrido en que se realicen actividades comerciales, en su caso. En la mayor parte de los casos, de todos modos, el ancho se presenta determinado en los planos.
2. Los soportales tienen igual consideración que los pasajes, servidumbres públicas sobre suelo privado, con la diferencia de contar con uno de sus frentes abierto a la vía pública normal.

### **2.123. Alineaciones.**

1. Las alineaciones, en edificación cerrada, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores. Aún en los casos en que

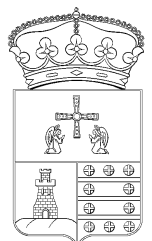


voluntariamente se adopten ordenaciones con patios abiertos a fachada, la planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación; o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior. Los cierres exteriores se harán en la forma establecida en el 2.128..

2. Por lo tanto, no se admiten soluciones de patio inglés en la edificación cerrada en su fachada a calle; únicamente podrá utilizarse esta solución en las fachadas a patio de manzana, en Cerrada Perimetral.
3. En zonas con soportal el adosamiento mínimo obligatorio al emplazamiento fijo no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera, admitiéndose la posibilidad de realizar patios a fachada tan sólo desde la planta segunda. Excepcionalmente, el adosamiento de planta primera a la línea de vuelo del soportal prevalecerá incluso sobre el cumplimiento de luces rectas, en su caso.

#### **2.124. Patios de manzana.**

1. Los patios de manzana en edificación Cerrada Perimetral quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificios existentes, este límite lo determina la situación actual de las referidas fachadas. En obras de nueva planta, los proyectos de edificación conformarán el límite de patio de manzana, del modo siguiente:
  - Las líneas de límite de patio de manzana o de emplazamiento trasero de la edificación, se trazarán alrededor de la línea de fondo, que es una paralela a la alineación exterior situada a una distancia tal que materializa, con la alineación y todas las plantas permitidas, el aprovechamiento autorizado, pero sin pasar de 16 metros de fondo total. La línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de tres metros de la de ese fondo que sirve de referencia, aunque, de nuevo, sin rebasar de los 16 metros. En la contabilidad del aprovechamiento deben siempre computarse las utilizaciones en vuelos, planta baja en patio de manzana y bajo cubierta, si las hay.
  - La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los locales habitables de magnitud igual al 50% de la altura propia (según ésta se define en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV), respecto de las líneas de equidistancia a las distintas alineaciones exteriores de la manzana, tal como se definen en el artículo 2.111. de esta Ordenanza; excepto de los tramos de diagonales de las esquinas, en los que se produce adosamiento. Además, se mantendrán las luces rectas entre distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, según la normativa general que las regula.



**2.125. Vuelos.**

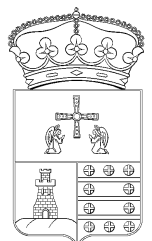
1. Como excepción peculiar a la regulación de vuelos a fachada en el caso de la edificación cerrada, se establece que sobre el emplazamiento obligatorio de plantas superiores en soportales, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón, o mirador.

**2.126. Parcela mínima.**

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan parcelas con menos de 7 metros de ancho en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o patio de manzana; o en las que se produzcan algún estrechamiento de ancho inferior a esa dimensión medido en cualquier dirección. Será igualmente condición necesaria que se alcance, al aplicar la normativa para la determinación de la línea de patio de manzana, una profundidad constructiva en la edificación, tal como se establece al tratar de los patios de manzana.
2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a su configuración recogida en el Catastro Urbano o, en otro caso, cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración; no considerándose como parcelas separadas en los demás casos y debiendo, por tanto, las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que formen parte.
3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1., ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindivisa (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

**2.127. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares.**

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación, podrán ejecutarse cierres de parcela en fábrica maciza y de altura hasta de 1,80 m. como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto. Autorizándose igualmente cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin rebasar de la altura ya indicada. En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato a higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, y armonizar con las calidades de la edificación situada en la



parcela (o colindantes, en su ausencia); debiendo ser corregidos a indicación del Ayuntamiento si no alcanzarán un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).

2. La edificación en planta baja de patio de manzana no es obligatoria, sino una parte del aprovechamiento globalmente permitido entre todas las plantas, que es opcional utilizarlo con una u otra disposición.

## **ORDENANZA VI - EDIFICACIÓN CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE.**

### **Sección I - Contenido.**

#### **2.128. Tipologías.**

1. En la presente Ordenanza se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos pueden ser escogidos con un cierto grado de libertad, sujetándose a un juego concreto de reglas escritas, a combinar al proyectar la edificación; no determinándose, en cambio, en la representación gráfica de los planos de la Normas. Son las siguientes:
  - Unifamiliar
  - Baja Densidad
2. En todas ellas las edificaciones aparecen retiradas de las alineaciones exteriores, y las parcelas se edifican tan sólo parcialmente, quedando libre de edificación una parte del terreno que no está previamente determinada, sino que es el resto de la superficie que queda fuera de los emplazamientos escogidos para las edificaciones. Se trata de los espacios libres privados, no edificables una vez agotado el aprovechamiento, pero que pueden serlo, alternativamente, si la edificación se sustituye por otra diferente.
3. En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollan según lo establecido en las Condiciones Comunes.
4. El sistema de emplazamientos variables no es exclusivo de las tipologías contenidas en esta Ordenanza, pero éstas son las que se definen fundamentalmente por utilizar este mecanismo y no por otra causa. Implica, en todo caso, la aplicación de las luces rectas en la forma determinada en el art. 2.81.3, puntos a, b y c.



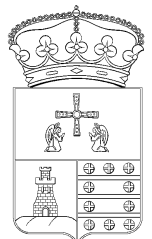
## Sección II - Unifamiliar.

### 2.129. Definición.

1. La tipología unifamiliar tiene las siguientes características:
  - Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
  - Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
  - Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle; adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.
  - Su destino es el uso de vivienda, en la modalidad unifamiliar, es decir, desarrollada en edificio exclusivo.
  - Si, excepcionalmente, el uso no fuera de vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo.
  
2. Dentro de la edificación unifamiliar pueden existir dos tipos diferentes de disposición: aislada o agrupada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición agrupada, los edificios, destinados de todos modos a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen adosados unos a otros lateralmente. La elección entre ambas disposiciones es básicamente optativa, aunque algunos aspectos del adosamiento con colindantes son obligatorios, de acuerdo con el art.2.142.
  
3. No se establecen diferencias dentro de esta tipología en relación con número de viviendas, que simplemente vendría regulado en su extremo por el tamaño de la vivienda mínima y la edificabilidad de que se dispone.
  
4. Dentro de las mismas coordenadas descritas se enmarca un caso particular, situado en la frontera entre las tipologías urbanas y rurales, que es el Núcleo Rural de Régimen Urbano. Esta tipología procede de aplicar la clasificación y el régimen del Suelo Urbano No Consolidado (sin cesión del 10% del aprovechamiento) a un Núcleo Rural preexistente. Las condiciones de Composición son las de esta Sección II, Unifamiliar, aunque sometidas a la particularidad de referir sus características estéticas y de organización obligatoriamente a las de la arquitectura dominante en el Núcleo. También en cuanto a usos se produce la peculiaridad que se recoge en el artículo siguiente.

### 2.130. Regulación de usos

1. Las zonas que se regulan conforme a esta Ordenanza, se destinan a usos del tipo 1 del artículo 2.35., en sus dos modalidades de vivienda y hotelero. Se admiten los usos 2 y 5 de aquel artículo cuando están indisolublemente vinculados al uso residencial principal. El de tipo 2, garages y aparcamientos, se admitirá solamente en relación directa con el uso principal, y formando parte de su programa; y el 5, locales

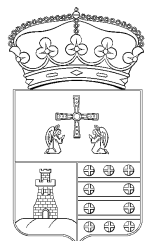


de trabajo, si se trata de la actividad de los residentes, se encuadra en el sector terciario, y se encuentra vinculado a la vivienda. Complementariamente, se admiten también algunos usos del tipo 7, dotaciones colectivas de equipamiento, en la modalidad de gestión privada (ya que de otro modo no estarían en esta tipología): guarderías infantiles y residencias asistenciales o de tercera edad.

2. La vivienda sólo se admite en la modalidad unifamiliar; pudiendo ocupar cualquiera de las plantas sobre rasante y no admitiéndose piezas habitables en sótano ni semisótano.
3. En uso hotelero, no se autorizan dormitorios en sótano o semisótano.
4. La utilización residencial es la dominante, lo que condiciona a los restantes usos citados en los términos del art. 2.51., aún cuando no se produzca superposición por ser la utilización de los edificios exclusiva; y todo ello dentro del marco fijado en la Sección IV de la Ordenanza III.
5. En la disposición agrupada se admite la concentración de los servicios comunes a varias viviendas, tales como garajes, trasteros, tendedores e instalaciones de calefacción etc., bien sea separadamente, bien en plantas sótano, semisótano o baja, admitiéndose en este caso la superposición vertical entre una vivienda concreta y esta parte de servicios dispuestos en común.
6. En la tipología de Núcleo Rural de Régimen Urbano además de los usos aquí expuestos, se consideran admisible la continuidad de los usos rurales establecidos con anterioridad, es decir, los del art. 4.120 o análogos, pero no su nueva implantación. Estos usos remanentes pueden tener que ser sometidos a medidas correctoras en relación con los usos principales, en los casos en que también lo serían si el régimen fuera el de Suelo No Urbanizable.

### **2.131. Aprovechamiento.**

1. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, en la cuantía modular de 0'35 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta ( $m^2/m^2$ ).
2. Las construcciones auxiliares forman parte, con carácter general, del aprovechamiento total.
3. El reparto de la edificación entre la diferentes plantas es libre, con la única limitación de cumplir con los retranqueos y las luces rectas. Se admiten terrazas, cubiertas o no, en planta primera.
4. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas; que de no producirse, constituyen una limitación objetiva intrínseca sin otras consecuencias.



**2.131. Alturas.**

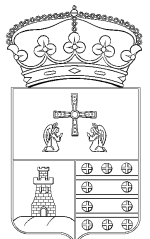
1. La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.

**2.132. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.**

1. En unifamiliar, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela, no computándose en esa cuantía las superficies destinadas a porches, cubiertas pero abiertas.
2. Sótanos y semisótanos se regulan como en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV, pero deben limitarse a ocupar la proyección de las zonas edificadas sobre rasante, y de las destinadas a porches.
3. No se establece en este caso regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
4. Las construcciones auxiliares pueden dar lugar a una ocupación supletoria del terreno, en planta baja, del 10%, utilizable solo para ese fin.

**2.133. Emplazamientos.**

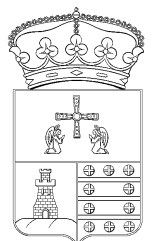
1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.
2. Si el aprovechamiento de una parcela permite edificar varias viviendas, no existe inconveniente en realizarlas, tanto en disposición aislada como en agrupada. Cuando la disposición de las viviendas es adosada, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; guardando cada conjunto retranqueos respecto de cualquier otro, de cuantía no menor que la mitad de la altura del que sea más elevado.
3. En la composición de los desarrollos con adosamiento en línea deberán manifestarse individualmente las sucesivas unidades de vivienda. A esos efectos, las fachadas no podrán formar una línea recta continua abarcando más de cuatro viviendas seguidas.
4. En todas las zonas de vivienda unifamiliar podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en este sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes, suponiendo que con ello no se alteran las condiciones de terceros, sin rebasar de la longitud de la edificación fijada en el punto 2, y guardando las condiciones que aquí se detallan:
  - a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación, el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro





ciego en proporción superficial de, al menos, el 50 %; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

- b) Podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior, si las fincas están ya edificadas, pero disponen de capacidad edificable remanente; y el resto de edificación disponible puede ejecutarse, o bien en cuerpo independiente, guardando las distancias de Ordenanza con la ya existente en su misma parcela, o bien como ampliación de una edificación actual exenta, de tal modo que la convierta en adosada.
5. No se autorizan acuerdos suscritos entre propiedades que no cumplan las condiciones del punto anterior. Pero tanto en ese caso como en aquellos en que sí se puede realizar físicamente el adosamiento, se admite también el pacto en el sentido de reducir las distancias de retranqueo, sin llegar al adosamiento mutuo.
6. Los pactos de adosamiento en el sentido descrito deberán formalizarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de la Propiedad; pasando a ser condiciones obligatorias para esas fincas en aplicación de estas Ordenanzas. Si los pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas serán nulos, por prevalecer sobre ellos la Ordenanza.
7. Las condiciones indicadas en el punto primero de este artículo son de aplicación, tanto a parcelas de cabida múltiple que permanezcan indivisas, como a su posible parcelación en lotes más pequeños, que, obligatoriamente, tendrán que sujetarse al mismo juego de reglas.
8. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.
9. Se impone la obligación de adosarse a al lindero, en los casos siguientes:
- Que previamente se halla pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones ya descritas.
  - Que las condiciones de la parcela así lo requieran, por sus propias características:
    - a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce el adosamiento. Esta condición es prioritaria sobre la limitación de la longitud del desarrollo fijada en el punto 2 anterior.
    - b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50 % de la superficie de muro ciego de la colindante, y no su propia superficie de muro ciego, siempre que



ello sea compatible con las condiciones fijadas por esta Ordenanza en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto a luces y vistas.

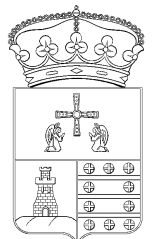
10. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca.

### **2.134. Parcela mínima.**

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la obtención de una capacidad normal de edificar, (una vivienda mínima para la parcela mínima absoluta) regulada por la proporción modular entre los metros cuadrados de parcela y los que se pueden utilizar para edificar. En el tamaño y forma que deba darse a las parcelas quedan implicados los aspectos de adosamiento y máxima longitud de agrupación, no siendo admisible ni la creación de parcelas inedificables, ni de aquellas que para poderse edificar requiriesen acudir a adosamientos mayores de los autorizables, sin la excepción prevista en 2.134.9.a..
2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable, coincidiendo los conceptos de parcela mínima a efectos de parcelación y de edificación. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de viviendas.
3. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:
  - 13 metros en la disposición aislada.
  - 6 metros en disposición agrupada a ambos lados.
4. Las medidas mínimas del punto anterior no son de aplicación a efectos de licencia de edificación siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Ordenanzas.
5. La existencia de parcelas inferiores a la mínima a efectos de edificación o la imposibilidad de alojar los volúmenes autorizados debido a irregularidad de la parcela, son causa de normalización obligatoria; tema que no tiene más salida que la agregación de la parcela insuficiente con otra colindante hasta alcanzar el umbral mínimo.

### **2.135. Ordenación de la parcela.**

1. En vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.

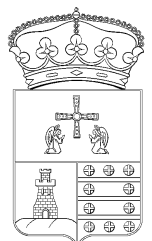


2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.
3. Los arbolados existentes se tratarán del modo establecido en la Ordenanza IV.
4. En edificación unifamiliar pueden ejecutarse cierres de parcela, con las siguientes características:
  - En la alineaciones a calle la máxima altura para cierre de fábrica continuo será de un metro sobre la rasante; pudiendo disponerse sobre esta zona de basamento hasta 60 cm. de altura en fábrica formando celosía calada.
  - Si el cierre se ejecuta con verja metálica puede alcanzar altura de dos metros y medio sobre la rasante, y su disposición puede ser arrancando desde el terreno o sobre muro de fábrica de las características indicadas en el apartado anterior, si bien respetando en todo caso la altura total máxima de dos metros y medio sobre rasante.
  - En los linderos entre distintas propiedades pueden disponerse cierres continuos de hasta 2 metros de altura sobre el nivel de rasante en cada punto.
  - En todos los casos anteriores, puede ejecutarse seto vivo con altura máxima de dos metros y medio. El seto vivo puede emplearse también independientemente como único elemento de cierre.
  - Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.
  - Las construcciones auxiliares destinadas a garaje, o guarda de utensilios deben situarse respetando las luces rectas de la edificación principal; pero el retranqueo a linderos (y no el de la alineación) puede suprimirse, siempre que su altura total, en la zona de contacto, no rebase de la establecida como máxima para los cierres de fábrica continuos, (es decir, de dos metros). En todo caso, las cubiertas deberán verter aguas dentro de la parcela propia, y no podrán ser practicables, si el adosamiento es a lindero con otras propiedades. Los cuerpos de la edificación, sea principal o auxiliar, que rebasen de esa altura máxima se retranquearán de los linderos siguiendo la norma general, excepto los de una sola planta; para ellos se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 30°. En todo caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno.

### **Sección III - Baja densidad.**

#### **2.136. Definición.**

1. Se caracteriza por tratarse de edificios residenciales, situados aislados unos de otros y rodeados por espacios libres de carácter privado, dentro del prototipo convencional conocido como *edificación abierta*.



**2.137. Regulación de usos.**

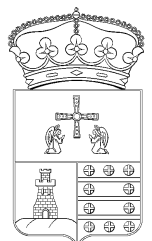
1. Los usos admisibles en esta tipología son los mismos que en la edificación unifamiliar, art. 2.130., excepto en el sentido de que la vivienda puede ser de la modalidad de pisos en edificios colectivos (pero también unifamiliar si se desea).
2. Se admiten, además, edificaciones destinadas a equipamientos privados de tipo terciario -comercial, de oficinas y servicios, dentro de los 4 y 5 del art. 2.35.--, pero en edificios exclusivos y no en las plantas bajas con viviendas superpuestas.

**2.138. Aprovechamientos y alturas.**

1. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, con valores distintos según se trate de Suelo Urbano Consolidado, o No Consolidado y Urbanizable; con una cuantía modular de 0'7 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en Consolidado, y 0,93 en los otros dos casos; y se computa en la forma establecida en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas; que de no producirse, constituyen una limitación objetiva intrínseca sin otras consecuencias.
3. Los aprovechamientos no utilizados en planta baja se desplazan indiferentemente a los superiores, dentro del conjunto general.
4. La altura máxima es, para el Suelo Urbano Consolidado, de tres plantas sobre rasante; y de cuatro plantas sobre rasante en No Consolidado y Urbanizable. En parcelas o zonas extensas que se traten conjuntamente, caben combinaciones de esas alturas con las de dos y una plantas. No se fijan alturas mínimas, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas siempre que no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.
5. Sobre la altura máxima se admite realizar torreones, del tipo descrito en 2.118.

**2.139. Cubiertas.**

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. En esta tipología de baja densidad, sea en su modalidad de uso de vivienda unifamiliar o colectiva, se admiten terrazas, cubiertas o, no, en todas las plantas; sin que sean de aplicación las condiciones de desnivel y distancia establecidas en el caso de la edificación cerrada para las construcciones en planta baja con cubierta plana, respecto de las de planta primera, ya que los usos deben ser los mismos en todas las plantas..



**2.140. Plantas bajas, sótanos y semisótanos.**

1. En baja densidad, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela. Se admite una disposición con planta baja diáfana y circulable en todo o en parte. no computandose esas zonas dentro de la ocupación en planta baja.
2. Sótanos y semisótanos se admiten tan sólo bajo la proyección de la planta baja o las superiores. Los sótanos se regulan como en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

**2.141. Emplazamientos.**

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.
2. Los emplazamientos de cada una de los cuerpos posibles de distinta altura se determinan separadamente y por si mismos. ,
3. Las plantas superiores no tienen más límites en su disposición que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; estableciéndose, además, como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 20 metros.
4. Se admite con carácter general la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, (siempre, naturalmente, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación). Esta ordenanza puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea pase a dividirse por portales, o piezas independientes, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque éstas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto en documento público con las otras parcelas a las que se adosan. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.
5. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.
6. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y

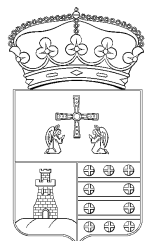


en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

7. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.
8. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento de edificaciones en los casos en que esa solución sea beneficiosa por razones de parcelación o de composición general, y supuesto que no se haya producido acuerdo voluntario entre los propietarios implicados. En caso de presentarse ya edificaciones adosadas en alguno de los linderos, de modo que presenten sus medianerías al descubierto, el adosamiento se declara obligatorio en todo caso, realizándose en los términos ya descritos.

#### **2.142. Parcela mínima.**

1. Las medidas de parcela mínima a los efectos de parcelación son: 500 m<sup>2</sup> de parcela y 12 m. de dimensión mínima.
2. Por debajo de esas medidas las parcelas aún siguen siendo edificables, aunque con proporciones estrechas, fijandose aquellas medidas también como parcela mínima a efectos de edificación, pero con las condiciones del punto siguiente.
3. La falta de las dimensiones indicadas en el punto 1, en parcelas ya existentes, dará lugar a la realización de normalización obligatoriamente, en general dirigida a agregar varias parcelas para obtener unas resultantes que sí cuenten con las condiciones mínimas. Pero será admisible la renuncia voluntaria a ella y, por lo tanto, la edificación de parcelas inferiores a la mínima, siempre que esa edificación sea materialmente posible, al aplicar el resto de la normativa; o resolver el tema pactando adosamientos, si resulta factible.
4. La solución de normalización más común para estos casos será la constitución de propiedad proindivisa, con participaciones proporcionales, agrupando la parcela inedificable a otra u otras colindantes, de tal modo que su conjunto resulte superior a la parcela mínima. Cuando exista la posibilidad de producir la agrupación a varias fincas colindantes indistintamente, se preferirán las que no tengan agotadas sus posibilidades de edificación conforme al planeamiento; y dentro de ellas, la que no esté edificada con construcciones permanentes. La normalización se producirá aún cuando la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes; excepto que se produzca la renuncia expresa de los interesados y por el Ayuntamiento se considere aceptable la pervivencia de las edificaciones existentes indefinidamente, pues éstas pasarían a ser la única opción de edificación en ese terreno.



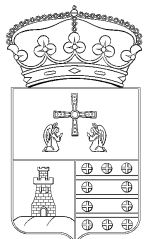
**2.143. Ordenación de las parcelas.**

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser la obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.
2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en la Ordenanza IV.
3. Los cierres de parcela pueden adoptar las mismas características que los señalados en la edificación unifamiliar, art. 2.137..

## **ORDENANZA VII - INDUSTRIA Y ACTIVIDADES Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.**

**2.144. Tipologías**

1. Dentro de las tipologías de edificación que suponen simultáneamente el uso industrial, estas Ordenanzas distinguen las siguientes:
  - Gran Industria
  - Industria mediana y pequeña
  - Actividades y equipamientos privados.
2. A excepción de las zonas en que se señalan expresamente estas tipologías, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan actividades industriales como tales en ninguna otra zona; las actividades análogas a las industriales, pero en la dimensión de talleres artesanos, son las únicas que se admiten mezcladas dentro de las zonas no industriales y, aún en ese caso con las limitaciones de ubicación o tratamiento que se establecen para los usos de locales abiertos al público y locales de trabajo, tal como estos se definen en la Ordenanza II.
3. La tipología de *actividades y equipamientos privados*, se refiere a edificaciones de esos usos, que pueden encuadrarse, en este caso, en uno de los tipos 4 ó 5 del art. 2.35. Las actividades que se acogen en esta tipología son, básicamente, actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos, y de servicios sociales o personales.

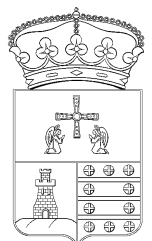


4. Las demás actividades susceptibles de encuadrarse dentro de esta tipología, tales como Centros Comerciales (conjunto de tiendas de diferente tamaño) o la Gran Superficie destinada a una línea de productos concreta, cuando por su superficie se vieran afectadas por el contenido del Decreto 137/2005, de 15 de noviembre, del Principado de Asturias, de Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, se regularán del modo que en el se dispone.
5. Los Centros Comerciales de barrio, son admisibles, además de en esta tipología, en las tipologías cerradas y en la de Ordenación de Volúmenes, si su superficie no es mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Gran industria**

#### **2.145. Caracterización**

1. Bajo ésta denominación se recogen las instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificando todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único. *Excepcionalmente*, se pueden también englobar en esta calificación conjuntos de naves de distinta titularidad, pero surgidas simultáneamente bajo un sistema de gestión y mantenimiento conjunto de las partes comunes.
2. Las calles y espacios entre naves forman parte del complejo y no tienen porqué ser de uso público, ni estar sometidas a la rigidez que eso implica, sino que son elementos modificables al servicio de la producción. Tampoco, por lo tanto, los conceptos de aprovechamientos edificables sobre las parcelas netas (lo que no son viales) tienen gran sentido, al diluirse la diferencia entre espacios edificables y red viaria; mientras que las alturas de las construcciones se condicionan más al proceso productivo que a disposiciones de aprovechamiento urbanístico.
3. Las instalaciones de este tipo funcionan, con frecuencia, con una gama amplia y variada de servicios y usos secundarios, que son fundamentalmente admisibles, siempre que no presenten problemas de incompatibilidad entre sí, y en función del uso principal. Como temas más verosímiles pueden citarse: oficinas, relación y esparcimiento del personal (comedores, cafeterías, zona deportiva), comercio (fundamentalmente economatos) hospitalillos o centros de primeros auxilios, etc.
4. Dependiendo del nivel de agresividad, polución, riesgo etc, es decir, de la clasificación de la propia industria y de sus niveles de posible corrección se admitirán o eliminarán los usos que puedan suponer una permanencia prolongada innecesaria fuera de las horas de trabajo, como podría ser el caso de vigilantes, guarderías infantiles etc. La vivienda, en concreto, queda prohibida siempre que las condiciones de salubridad bajen de los niveles para ellos establecidos en la regulación de actividades.
5. No se admiten ni como uso principal ni dentro de los secundarios, los clasificados





como actividades insalubres, nocivas y peligrosas; ni las molestas, si no son objeto de medidas correctoras eficientes. El régimen general de aplicación de esas medidas se rige por la legislación vigente en la materia, en lo que a éste aspecto se refiere y en función de su propia tramitación independiente, debiendo condicionarse su aplicación a los efectos que se produzcan hacia el exterior, en relación con otras instalaciones dentro y fuera de la zona industrial, y en particular con vivienda existente dentro o fuera de ella, graduándose en éste último caso con el mayor grado de exigencia.

6. En los aspectos que no se tratan aquí expresamente, se aplican las condiciones previstas para todo el suelo urbano destinado a edificación industrial; mientras que en los que sí se tratan, predominan las presentes regulaciones.

### 2.146. Aprovechamientos

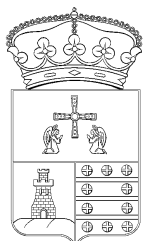
1. El aprovechamiento se fija en la proporción de 0'5 m<sup>2</sup> de suelo de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela; cifra en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados en cualquier planta, sobre rasante o en sótano. No se contabilizan las construcciones no habitables ni practicables, cuando son cuerpos de edificación independientes.

Esa edificabilidad se aplica por *suelos pisables*, con independencia de la altura del local o nave.

2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Gran Industria; mientras que el de volumen agotado no sería una calificación a priori, sino, en su caso, el resultado de agotar la edificabilidad aquí fijada.

### 2.147. Disposición de las edificaciones

1. La disposición de las edificaciones en Gran Industria corresponde a reglas de emplazamiento variable, con retranqueo obligatorio a todos los linderos en magnitud no menor de la mitad de la altura propia, ni de la cuantía absoluta de tres metros; mientras que las separaciones entre distintas edificaciones o cuerpos de edificación en el interior de la parcela no se cuantifican, debiendo establecerse en los proyectos de edificación de acuerdo con las necesidades de relación, iluminación y ventilación de los locales.
2. Las construcciones no habitables, como puedan ser chimeneas, depósitos, hornos, etc., cuando son edificaciones independientes, deben situarse siguiendo los condicionamientos de retranqueo negativamente; es decir, por la influencia o limitaciones que pudieran producir en las edificaciones que sí precisan respetar esa condición.
3. Como dimensión mínima para la altura libre de techo en locales habitables, es decir, los de permanencia o trabajo habitual, se fija la de 2,5 metros.



4. Solo son determinantes, para la regulación de las edificaciones en el caso presente, el aprovechamiento y la disposición de la edificación, con su juego de distancias mutuas. No se fijan, en consecuencia, ni máxima ocupación en planta de la parcela, ni altura máxima en metros ni en número de plantas.
5. Los locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de *higiene y seguridad en el trabajo*, y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
6. La ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, la renovación de aire no deberá bajar de 30 m<sup>3</sup> por persona y hora, o de tres renovaciones completas por hora.
7. La capacidad de cualquier local para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **2.148. Parcela mínima**

1. La calificación de gran industria es inherente a las instalaciones de esa naturaleza y presupone el destino preferente de un área concreta a la utilización precisamente por la empresa o entidad de que se trate, de tal modo que podrá ser modificada posteriormente la zona que para ella se señale, si, por ejemplo, se producen ampliaciones de la zona utilizada por esa industria concreta a costa de áreas industriales destinadas, en principio, a otra tipología de utilización. Los cambios de titularidad de los terrenos o las incidencias del proceso industrial pueden dar lugar, consecuentemente, a cambios en la zonificación, que se tramitarían como Modificación del Plan General. Igualmente se pueden justificar cambios en la red viaria de la zona para facilitar la continuidad de las instalaciones, siempre que exista proporción razonable entre la envergadura del cambio y la importancia de los fragmentos separados.
2. La superficie mínima para el desarrollo de instalaciones de éste tipo será de 10.000 m<sup>2</sup> y de tal modo que forme conjunto físicamente continuo; lo que no afectaría a instalaciones ya existentes que, ajustándose a la naturaleza de la actividad aquí descrita, no alcanzasen estas condiciones.



### 2.149. Ordenación de las parcelas

1. Las circulaciones interiores, el estacionamiento, la carga y descarga, y el almacenamiento y manipulación de materias primas y productos, se realizarán íntegramente dentro de los terrenos de la industria; no gravitando por lo tanto, en absoluto, sobre las vías públicas periféricas o interpuestas.
2. Los cierres periféricos a las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan, en esos materiales, la altura de los anteriores.

### Mediana y Pequeña Industria

### 2.150. Caracterización.

1. A esta Ordenanza se acogen las diversas zonas que se califican para uso industrial, en este Plan General, dentro del modelo más habitual, la industria mediana y pequeña, que, a diferencia de la gran industria, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación, o en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.
2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 ó más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.
3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria (y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.
4. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Puede admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas.

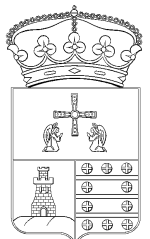


### 2.151. Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento no rebasará de la cuantía de 0'7 m<sup>2</sup> de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, en Mediana Industria, ni de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Pequeña; cifras en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados, independientemente de su posición respecto de la rasante y de la altura de los techos sobre los suelos pisables..
2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Industria Mediana y Pequeña.

### 2.152. Disposición de las edificaciones.

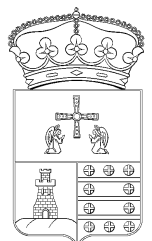
1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza nº IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquéllas se describe. Con las siguientes peculiaridades:
  - No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
  - La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
  - Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (Suelo No Urbanizable, o Suelo Urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y luces rectas, como lindero con esos efectos; haciéndose el cierre de la parcela, en este caso, obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.
2. Los locales habitables, dentro de esta Ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos paquetes diferentes:
  - Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en la Ordenanza IV.
  - Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más); son los propiamente característicos de los usos industriales.
3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "higiene y seguridad en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.



4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarían a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.
5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de este Título, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m<sup>3</sup> de volumen de aire.
6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cumbrera, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
7. No se fija ocupación máxima del terreno.
8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas se atenderá a lo establecido en los artículos 2.85., 2.96. y 2.112.
9. La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

### **2.153. Parcelación.**

1. La parcela mínima a efectos de parcelación existentes se fija en 2.000 metros cuadrados. Pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en partes de hasta 200 m<sup>2</sup> siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.
2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m<sup>2</sup>, en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 9 m. y las dimensiones máximas o mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
2. Se procurará agrupar las parcelas inferiores a 2.000 m<sup>2</sup> en lotes iguales o superiores

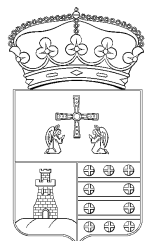


a esa medida, organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de accesos propio, e independiente del viario general público. Este último tiene solo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo, resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.

4. Los accesos al viario público se darán preferentemente, a través de los viarios privados, debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 14 metros; o, alternativamente, adosarse.
5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros, si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior.
6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas; de las que las segundas no obligan a retranqueos.
7. Sólo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

#### **2.154. Ordenación de las parcelas.**

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional; pero no para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando solo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la Ordenanza III; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y la descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.
2. Los cierres periféricos de las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan en esos materiales la altura de los anteriores.



### **Actividades y equipamientos privados**

#### **2.155. Caracterización.**

1. Los usos permitidos en esta tipología son los señalados en el art. 2.144, que constituyen los usos principales; y no se admite el uso de vivienda, pero si el residencial hotelero, aunque como uso compatible, y supeditado a las condiciones de convivencia con el resto de usos propios de la zona.
2. Las viviendas existentes pueden mantenerse indefinidamente, con todas las condiciones de plena legalidad, aunque también con la condición de uso compatible, y no principal.

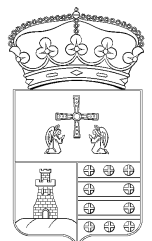
#### **2.156. Condiciones diversas.**

1. Las condiciones de aprovechamiento, disposición de las edificaciones, parcela mínima, ordenación de parcela, estacionamiento y cierres, son iguales que para Gran Industria, o Mediana y Pequeña Industria, según la equivalencia que se señale.
2. Cada uno de los usos permitidos en esta tipología cuenta con sus propias regulaciones sectoriales como actividad, a las que deben atenderse sin que este Plan General establezca otras condiciones diferentes de las ya citadas.

## **ORDENANZA VIII - EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.**

#### **2.157. Tipologías.**

1. Dentro de esta Ordenanza se engloban los terrenos sobre los que se desempeñan funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión social o en la de infraestructuras físicas. Por lo tanto, las tipologías de edificación y uso de esta Ordenanza son, precisamente, las que se señalan en su título:
  - Equipamientos.
  - Infraestructuras.
2. En las infraestructuras físicas se distinguen, a su vez, las que se refieren a red viaria para peatones y vehículos en general, al transporte ferroviario (Renfe), y las restantes (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Gas, Telefonía y Comunicaciones).
3. Dentro del apartado de infraestructuras, se crea en esta Normas una tipología específica para la utilización de terrenos denominada *Aparcamiento y Garage* (sigla PG), que regula la utilización de terrenos sin otra edificación sobre rasante que los accesos a sótanos con utilización de garage, mientras que el nivel de superficie debe de ser destinado a estacionamiento público. Esta tipología se produce en Lugo (UHs 11 PG), y en Villabona (UH 36 PG UZ), y se refiere a terrenos de cesión al



Ayuntamiento, destinándose a los fines de esta tipología al servicio de las estaciones de ferrocarril.

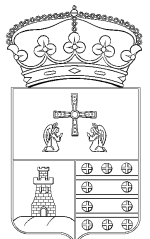
4. Las tipologías de esta Ordenanza se definen más bien en función de su uso que de una determinada forma de la edificación. No obstante, el uso citado determina por completo las formas edificatorias, aún cuando se trate de varias diferentes, y sigue estando justificada su definición conjunta, dentro de la sistemática de esta normativa. En la práctica, de todos modos, se usan formas propias de casi todas las tipologías clásicas hasta ahora desarrolladas separadamente (cerrada, abierta, nave) aparte de otras propias y de las meras instalaciones al aire libre. Las formas edificatorias se dan por definidas en su lugar oportuno, aunque aquí se fijan sus condiciones esenciales; y las regulaciones de estas tipologías se ocupan más bien de sus aspectos de régimen y utilización.

### **2.158. Sistemas Generales.**

1. Se encuadran como Sistema General los elementos que se consideran fundamentales para la estructura general urbanística del territorio. La consideración como Sistema General constituye una declaración de rango; pues, las tipologías que los forman son, las mismas que se tratan en el resto de esta Ordenanza VIII, y sus condiciones se tratan con independencia de su carácter general o local, y de su clasificación. Cuando se trata de Sistemas Generales, se pueden distinguir cinco casos diferentes en cuanto a su clasificación:
  - .- Sistemas con promoción y operador propio, destinados a transporte e infraestructuras. En este caso, la condición de Sistema General actúa como clasificación, indiferentemente de su situación en entorno urbano, urbanizable o no urbanizable; y cuentan con su propio marco legal sectorial.
  - .- En las dotaciones colectivas de equipamiento, se distinguen cinco situaciones posibles:
    - .- En Suelo Urbano, las ya existentes, y las procedentes de Suelo Urbanizable, una vez realizadas.
    - .- En Suelo No Urbanizable, las que se encuadran enclavadas en esa clase de Suelo, y su desarrollo y puesta en servicio no requieren una transformación a otra. (Ejemplo, Centro Penitenciario de Villabona)
    - .- En Suelo Urbanizable, las que se vinculan al desarrollo de esta clase de Suelo, y que en las pueden a su vez distinguirse dos casos:
      - .- Las que se engloban en ámbitos o sectores de usos lucrativos, que entran en la consideración de Sistema General en la medida o cuantía en que rebasan de los módulos de dotación local del fijados reglamentariamente.
      - .- Los que constituyen por sí mismos un ámbito completo destinado a ese uso.

Las particularidades de los Sistemas Generales situados en Suelos Urbanizables y No Urbanizables se tratan en sus Títulos normativos correspondientes

2. En el caso de las dotaciones colectivas de equipamiento también puede haber piezas con su propio operador, incluso institucional, pero este hecho no constituye un elemento diferencial respecto de la clasificación, como en el caso de las infraestructuras.



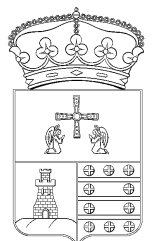


### 2.159. Caracterización.

1. Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones los servicios a que nos referimos se perciban con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.
  - a. Se engloban dentro de este encabezamiento todos los aspectos contemplados en el anexo al Reglamento de Planeamiento, de 1978, con excepción del aparcamiento y la red de itinerarios peatonales, que en la presente normativa se consideran como parte de la red viaria.
  - b.- Los equipamientos supramunicipales son Sistema General por definición.
3. Las carreteras de rango nacional y regional que atraviesan el Concejo, más las de carácter local que se señalan en el plano 1.2, constituyen el Sistema General de red viaria; mientras que el resto de vías públicas no precisan ser consideradas a estos efectos, siendo suficiente su consideración como tales. Las vías de Sistema General que atraviesan las poblaciones, urbanas y rurales, tienen el carácter de travesía, con las consecuencias que la Ley y Reglamento de Carreteras le atribuyen. El resto de redes viarias urbanas, peatonales o de vehículos, no pertenecen a este Sistema, y no precisan de especiales determinaciones como tipología de suelo, aparte de las ya establecidas en el Título I, dentro de la temática general de urbanización. Todos los tipos de vías citados cuentan con su propio marco jurídico sectorial; y su inclusión en Sistema General es pasiva si ya existen y están en funcionamiento. Si se encuentran todavía en proyecto, su declaración como Sistema puede contribuir a encuadrar la gestión de obtención de los terrenos necesarios.
4. Terrenos e instalaciones para el transporte, aéreo y ferroviario; este último constituido por las instalaciones de Renfe y Feve, consistentes en tendidos ferroviarios e instalaciones complementarias, estaciones y talleres; y el intercambiador modal. Se trata de Sistemas Generales en todos los casos.
5. Las restantes infraestructuras físicas, de abastecimientos o servicios técnicos, cuentan con partes de Sistema General en sus elementos colectores o de transporte dentro del territorio, mientras que sus redes y centros locales de distribución simplemente forman parte de la urbanización.

### 2.160. Diversificación de las dotaciones de equipamiento.

1. Se agrupan los diferentes tipos de dotaciones de equipamiento en un par de encabezamientos separados, en función de su mayor o menor relación y mejor o peor convivencia entre sí.



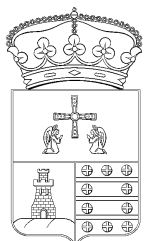
- 1.- Espacios libres y zonas deportivas.
- 2.- Equipamientos de relaciones urbanas.

### **2.161. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito.**

1. En la presente Norma, las reservas de suelo para creación de nuevos equipamientos se realizarán, con frecuencia, agrupándolas en bloques donde vayan a producirse varios usos de equipamiento diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, bastando para este nivel de planeamiento determinar la superficie total de terrenos reservados y los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global, ya que siempre se trata de asentamientos urbanos complejos y mezclados, con equipamientos existentes y carencias variables en conjunto; y nunca de barriadas autónomas o autosuficientes.
2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en tres niveles diferentes:
  - . Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan y su carácter público o privado. Las posibles variaciones de dedicación se señalan más adelante.
  - . Parte de los equipamientos de nueva creación se señalan en planos de modo preciso, quedando los restantes, (expresados en cuantía) pendientes de determinación.
  - . Los equipamientos de nueva creación son de cesión obligatoria y gratuita, y su carácter es de uso y servicio público.
3. En todos los casos en que se reservan determinaciones para un momento posterior, estas tendrán lugar durante el proceso de gestión. El planeamiento contiene las cifras globales que deben ser destinadas a estas finalidades en su conjunto.
4. En las determinaciones de gestión se señala cuales son los ámbitos territoriales, (Unidades de Actuación, otras modalidades) para la obtención de cada una de las extensiones de terrenos reservados para equipamiento. Dentro de cada uno de esos ámbitos, los terrenos útiles edificables no alcanzarán la condición de solar en tanto no hayan hecho efectiva su participación en la aportación de los terrenos de equipamiento de que se trate.

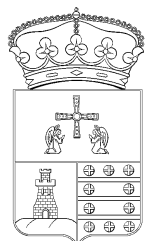
### **2.162. Espacios libres y zonas deportivas.**

1. En las presentes Normas se consideran de modo indistinto los espacios libres y los de uso deportivo. La distinción entre el destino a uso deportivo o simplemente esparcimiento o paseo del de espacio libre, es aspecto que en general se relega a la gestión municipal cotidiana de los espacios públicos y que no ha de detallarse en el presente planeamiento; pudiendo, por lo demás, ser variada indistintamente cuando convenga. En los casos en que no debe ser así, se señala expresamente en planos y textos de detalle.



### 2.163. Relaciones urbanas.

1. El equipamiento de relaciones urbanas se diversifica en un par de paquetes esenciales:
  - a.- Centros Docentes: tanto los del programa normal de enseñanza, desde el nivel preescolar, como los especializados en distintas materias o formaciones profesionales o laborales.
  - b.- Equipamiento administrativo y social: compuesto por los grandes encabezamientos de Administración, social y comercial. Como queda dicho más arriba, los deportivos pasan a integrarse con los espacios libres.
  
2. Se enumeran brevemente a continuación los usos que se consideran incluidos en los dos apartados de equipamiento de relaciones urbanas:
  - Centros Docentes:
    - . Referentes a: Preescolar, Primaria, Secundaria, y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo oficial. Los restantes tipos de enseñanza o preparaciones profesionales se incluyen, como usos culturales, en el apartado de servicios sociales. En los que también se incluyen, por el extremo inferior, las guarderías infantiles.
  - Equipamiento administrativo y social:
    - . Administración: tanto la Municipal como la Regional y la Estatal, pero en todo caso de carácter público. Y dentro de ellas, tanto los servicios burocráticos o instalaciones de oficinas, como las que supongan actividades exteriores concretas, como pueden ser el control del orden público, o cualesquiera otras no repetidas en otros apartados específicos (como pueda ser, por ejemplo, la enseñanza).
    - . Servicios sociales: de reunión, asistenciales (niños, ancianos o necesitados), sanitarios, culturales, religiosos.
    - . Servicios comerciales: instalaciones centralizadas en edificaciones propias, sean de tipo institucional o privado.
  
3. Aparte de las dotaciones públicas, existen las mismas o análogas actividades desarrolladas por agentes privados, lo que se califica en estas Normas como equipamiento privado. La zonificación para estas instalaciones, que están sometidas a un uso concreto de ese tipo, indica, por un lado, que deben ser dedicadas precisamente a esos usos, y, por otro lado, que gracias a ello participan en el mismo estatuto urbanístico que corresponde al equipamiento propiamente dicho, pero con gestión privada. En general esos usos, comercial, hotelero y recreativo, no se consideran equipamiento y se sitúan de modo indistinto dentro de la trama urbana, además de contar con una tipología de zonificación específica ya descrita dentro del paquete de las industriales. Sus superficies no son computables a efectos de cumplimiento de los módulos obligatorios de cesión en Planes Parciales, pero si para evaluar los niveles de equipamiento en áreas concretas. El planeamiento no trata de señalar todas las instalaciones de ese tipo existentes o proyectadas, sino solo aquéllas



en las que pretende que se produzcan o mantengan en lugares concretos, por ser convenientes para el conjunto.

### **2.164. Carácter público o privado de los diferentes equipamientos y participación en el proceso de ejecución del planeamiento.**

1. El carácter público o privado de los diferentes equipamientos, es decir, la condición de que su titularidad deba o no ser ejercida por entidades de la Administración pública, y los terrenos que los sustentan formen parte de las cesiones obligatorias y gratuitas en el proceso de ejecución del planeamiento, se fija del modo siguiente:
  - Para los espacios libres, todos los de carácter público se señalan en planos. Los de carácter privado se producen dentro de las zonas edificables como consecuencia de la aplicación de las correspondientes normativas, y como terrenos restantes una vez utilizados los volúmenes edificables. Este tipo de espacio libre privado ni se señala en planos ni es propiamente una categoría aparte del suelo edificable, pues es parte indivisible del que sustenta las edificaciones.
  - Para los restantes equipamientos, el carácter privado o público de los existentes se señala en la zonificación; mientras que los que se trata de crear, que no tengan especificación en contrario, son de carácter público; no debiendo destinarse en su desarrollo a funciones, incluso de las ya señaladas como equipamiento, pero que no correspondan a la esfera de la Administración Pública (aún cuando dentro de estas pueda procederse a su delegación o concesión a terceros, sustitutoriamente).

### **2.165. Relación entre equipamiento público y cargas.**

1. Los equipamientos de carácter público son parte de los resultados a obtener dentro de la ejecución del planeamiento y, por tanto, no forman parte del conjunto de propiedades que debe costear esa ejecución. Si están realizados con anterioridad, están excluidos de participación en el reparto de cargas y beneficios; y si los produce el proceso presente, su obtención es precisamente una parte de las cargas a repartir entre los terrenos restantes.

### **2.166. Relación entre equipamientos privados y cargas.**

1. Los equipamientos desarrollados con carácter privado dan lugar a situaciones mixtas de encuadramiento más complejo. Todos los que se desarrollan con carácter indiscutiblemente benéfico y no lucrativo se asimilarán, en cuanto a repartos de cargas, con los de carácter público. Pero aquéllos en los que, pese a la naturaleza básicamente no lucrativa de la actividad de equipamiento de que se trate, la actividad se ejerza con contrapartidas económicas que den lugar a lucro, deberán participar en las cargas generales de la actuación urbanística del modo siguiente:
  - Exclusión de las cargas que procedan de la obtención de terrenos o



- instalaciones destinadas a equipamiento.
  - Participación en las cargas que procedan de la obtención de terrenos viales.
  - Participación en las cargas que procedan de la realización de obras de urbanización.
2. En los casos en que se prevé participación, ésta se hará, como en los restantes participantes, en proporción al valor urbanístico de los terrenos, es decir, a su aprovechamiento. Para poder ligar en términos equiparables el valor de los aprovechamientos de equipamiento de carácter privado con el de los normales privados lucrativos se establecen las siguientes directrices.
- Como valor orientativo se empleará el que corresponde a valorar los terrenos en proporción a los aprovechamientos edificados existentes, a los que, por lo demás, se dará un valor equivalente a la mitad del que les correspondería, dentro de programas de utilización urbana normal.
  - Si este valor de referencia fuera contestado, bien por la propiedad específica de que se trate o por la propia Administración Municipal, para ese caso concreto, o por los restantes propietarios incluidos en el reparto, se iría a la valoración puntual de ese caso. Acudiendo para establecer coeficientes de correlación a comparar los precios y rendimientos en mercado de las construcciones dedicadas a uso análogo al que se trate, por un lado, y de las destinadas a usos urbanos intercambiables por otro.

### **2.167. Cambios de uso.**

1. Los terrenos zonificados como espacios libres y zonas deportivas no pueden ser destinados a otros usos diferentes, ni aún dentro de los de equipamiento; pero, como queda señalado anteriormente, son intercambiables entre sí, salvo indicación expresa en contrario y dentro de los márgenes fijados más adelante en lo que a edificaciones se refiere.
2. Los espacios libres privados situados como parte residual de terrenos edificables, están vinculadas a la cuantía y disposición de las edificaciones conforme a lo que establecen las correspondientes ordenanzas de zona; y son invariables e indivisibles con el resto de la propiedad cuando está realizada la totalidad del volumen edificable permitido. Pero su existencia está vinculada a la de las edificaciones, y si éstas son reconstruidas de otro modo también se modificaría la disposición de los espacios libres, sin que ello plantee problema normativo alguno.
3. Los terrenos destinados a equipamiento de relaciones urbanas, sean de carácter público o privado, quedan sometidos a la condición de no poder ser destinados a usos distintos de los señalados por el planeamiento, dentro de los márgenes que a continuación se fijan:
  - Se pueden autorizar cambios de uso, siempre que el nuevo que se aplique sea también del paquete de los señalados como equipamiento en esta Norma. Si el uso anterior se desarrollaba bajo carácter público, el nuevo deberá ser necesariamente de esa modalidad. En cambio, si el uso anterior se



desempeñaba con carácter privado, el nuevo podrá mantener ese carácter o pasar al público.

- Los inmuebles y terrenos destinados a centros docentes solo podrán destinarse a otro tipo de usos públicos diferentes de ese después de comprobarse que la población escolar del área servida queda totalmente atendida en instalaciones de permanencia garantizada y dentro de distancias razonables. En otro caso, no se autorizará el cambio a otro uso público, debiendo mantenerse el docente.
4. Todo cambio de uso de equipamiento propuesto deberá contemplarse en el contexto global del equipamiento de las unidades urbanas a las que sirve, siendo necesario en todo caso el informe favorable en el sentido del equilibrio resultante para autorizar cualquier cambio.

### **2.168. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad en los equipamientos de relaciones urbanas no podrá rebasar de las referencias siguientes:
- De la establecida por la práctica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización.
  - De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate
4. La disposición más peculiar para las edificaciones singulares de equipamiento es la de emplazamiento variable; y con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. Aún dentro de éstas, será frecuente la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.



## Anejo - Condiciones particulares

### Actuación por Unidades

Se reseñan a continuación observaciones referidas a las distintas actuaciones de desarrollo que se proponen con marco unitario.

#### Posada:

- UA-4.- Se impone la actuación conjunta sobre parcela original única, que se desarrolla en dos manzanas separadas.
- UA-5.- Se impone la actuación conjunta sobre parcela original única, que se desarrolla en dos manzanas separadas.
- UA-6.- Se trata de repartir equitativamente la realización de una calle aún no realizada, en Suelo Urbano Consolidado, entre parcelas con la misma tipología y aprovechamiento.

#### Lugo:

- UA-1.- Convenio de la anterior redacción de NNSS, pendiente de finalización.
- UA-4.- Convenio de la anterior redacción de NNSS, que ahora se trata de reconvertir al traslado de su edificabilidad a la bolsa de aprovechamientos generados por el Suelo Urbano No Consolidado, y aún del Urbanizable, destinados a equipamientos de traslado y 10 % útil. Superficie computable, 1.082 m<sup>2</sup> const.
- UA-5.- Convenio de la anterior vigencia de las NNSS, que ahora se trata de reconvertir al traslado de su edificabilidad a la bolsa de aprovechamientos generados por el Suelo Urbano No Consolidado, y aún del Urbanizable, destinados a equipamientos de traslado y 10 % útil. Aprovechamiento, 750 m<sup>2</sup>, con altura de cuatro plantas sobre rasante.
- UA-6.- Suelos destinados a equipamiento público, cuyo aprovechamiento admitido como consolidado se al trasladará a la bolsa de aprovechamientos generados por el Suelo Urbano No Consolidado, y aún del Urbanizable, destinados a equipamientos de traslado y 10 % útil. Superficie total, 1642 m<sup>2</sup>, aprovechamiento medio.
- UH 11 CC\* Edificación existente que debería suprimirse, mediante la provisión de edificación alternativa, dentro de los mecanismos de gestión del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable
- N-1.- Normalización de terrenos sobrantes por modificación de alineaciones, con los colindantes.

#### Silvota:

- Guisasola: La finca de la antigua Cerámica Guisasola, sobre la que en su día se había comenzado la tramitación de un Plan Especial, y su entorno, da lugar ahora



a dos UH, marcadas como Guisasola AEPr y V; la V se destina íntegramente a Espacio Libre Público y su cesión es inherente al desarrollo de la otra, que contiene piezas parciales con edificación reciente, y otras con las construcciones originales (catalogadas para su conservación, varias de ellas), y se ha calificado en su conjunto como de Suelo Urbano No Consolidado, aunque exento de la cesión del 10 %, por referirse su falta de consolidación a la necesidad de actualización de planificación y no a que se trate de un desarrollo inconcluso. El conjunto de ambas debe afrontar un documento de desarrollo conjunto, antes de realizar ninguna otra operación de construcción o desarrollo, o de cualquier otro tipo.

## Conjuntos Urbanos planificados

Se declara expresamente la subsistencia de los conjuntos urbanos existentes en el Concejo de Llanera que han surgido mediante la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo; remitiéndose a su propio marco documental las posibles operaciones de gestión, actualización, revisión o modificación que pudieran producirse dentro de un ámbito. Se destaca específicamente, que esta declaración de subsistencia supone la prevalencia de las delimitaciones de sus ámbitos señaladas en su propia documentación, sobre la representación gráfica contenida en estas Normas en la que se tiene constancia de algunas imprecisiones por desajustes entre las bases catastrales de Urbana y de Rustica.

Se trata de las piezas urbanísticas siguientes:

Identificación		Aprobación
Concejo y Paraje	Clase de Plan	Definitiva
Polígono Industrial de Silvota	Plan Parcial	03-05-67
Polígono Industrial de ASIPO	Plan Parcial	06-72
"Peña Corada", Pruvia	Plan Parcial	19-07-77
"Soto de Llanera" (Antes Peña Corada)	Modificación de Plan Parcial	25-11-81
"Soto de Llanera". Sector I. Parc. A1 y B1	Modificación de Plan Parcial	30-07-90
Asipo, Centro de Servicios	Modificación de las Normas Subsidiarias	25-05-93
Centro Penitenciario	Modificación de las Normas Subsidiarias	27-12-88
Mercasturias	Modificación de Plan Parcial	14-05-85
Parque Tecnológico de Asturias	Modificación de Plan Parcial	03-08-89
Dotaciones "La Morgal"	Plan Especial	20-02-87
Leroy Merlín	Plan Especial	02-12-96

Pese a lo anteriormente señalado, procede recoger aquí una Modificación de las Normas Subsidiarias anteriores, (expediente CUOTA 1340/98, de fecha 10-03-99), que pese a referirse al ámbito de éstas, se remite también expresamente al ámbito del Plan Parcial Peña Corada,





modificando ese documento concreto desde el marco de las NNSS. Se mantiene el contenido de ese Acuerdo de CUOTA en la que se refiere al Plan Parcial de Peña Corada, mientras que en la generalidad de las NNSS, esos aspectos cuentan con una redacción completa alternativa.

El polígono industrial de Silvota ha sido objeto de una serie de Estudios de Detalle que modifican aspectos sustanciales de su planteamiento original, lo que debería conducir a una revisión y refundición de su estado normativo actual, que no es misión de este Plan General, que, por el contrario, ordena la redacción de ese documento de desarrollo complementario.

El Plan Parcial del Parque Tecnológico de Asturias ha sido objeto de varias modificaciones, con Acuerdos de Cuota de 31-01-94, 31-05-94 y 01-04-04.

En el polígono de ASIPO se modifica expresamente el contenido del art. 12 de sus ordenanzas, en su apartado e), que establece a las edificaciones un retranqueo posterior, remitiéndolo a los planos de zonificación, y fijando un mínimo de tres metros. La muy escasa definición de los planos (de 1972, y sin referencias catastrales ni de cotas) han hecho que esta disposición haya quedado, de hecho, en desuso, dando lugar a confusiones e infracciones de difícil solución, lo que justifica suprimir la referencia a planos, y dejando como única regulación la del retranqueo mínimo de tres metros, de lo que no se deduce ningún grave conflicto compositivo.

Todos los conjuntos o zonas con planeamiento de desarrollo iniciado o aprobado deben de ser sometidos a una revisión formal, tanto en cuanto al conjunto de sus ordenanzas, para armonizarse con el marco constituido por este Plan General, evitando la permanencia de "islas" normativas, como en la actualización y refundición de las modificaciones que se han ido acumulando a lo largo del tiempo, algunas mediante nuevos documentos de desarrollo, en concreto Estudios de Detalle.

