

Capítulo 7º

*Normas Particulares
para el Suelo Urbano.*

CAPITULO 7º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO***Indice:***

- 7.1.- DEFINICIÓN.
- 7.2.- CONDICIONES GENERALES.
- 7.3.- DIVISIÓN.
- 7.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.
- 7.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL INTENSIVO I, II, III PLANTAS
 - 7.5.1.- *Definición*
 - 7.5.2.- *Ordenación*
 - 7.5.3.- *Usos y compatibilidades.*
 - 7.5.4.- *Condiciones de edificación.*
- 7.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL INTENSIVO IV PLANTAS.
 - 7.6.1.- *Definición.*
 - 7.6.2.- *Ordenación.*
 - 7.6.3.- *Usos y compatibilidades.*
 - 7.6.4.- *Condiciones de edificación*
- 7.7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 3: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS
 - 7.7.1.- *Definición.*
 - 7.7.2.- *Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.*
- 7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4: ESPACIO LIBRE PRIVADO
 - 7.8.1.- *Definición.*
 - 7.8.2.- *Condiciones de parcelación.*
 - 7.8.3.- *Edificaciones e instalaciones permitidas.*
- 7.9.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 5: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
 - 7.9.1.- *Definición.*
 - 7.9.2.- *Grados.*
 - 7.9.3.- *Condiciones de parcelación.*
 - 7.9.4.- *Edificaciones e instalaciones permitidas.*

7.10.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 6: RED VIARIA.

- 7.10.1.- *Definición.*
- 7.10.2.- *Condiciones específicas.*
- 7.10.3.- *Condiciones de uso.*

7.11.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 7: BASE MILITAR.

- 7.11.1.- *Definición.*
- 7.11.2.- *Ordenación, usos y condiciones de edificación.*

ANEXO I: SUELO URBANO CONSOLIDADO; FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

ANEXO II: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO; FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

capítulo 7º:**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO****7.1.- DEFINICIÓN.**

Son las condiciones particulares, que junto con las generales que se establecen en estas Normas, señalan el régimen a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

7.2.- CONDICIONES GENERALES.

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.
3. Cualquiera que sea la ordenanza de aplicación y con el único objeto de ocultar medianerías, se autorizará con carácter excepcional, y previa justificación expresa en el proyecto de obras, un incremento de la edificabilidad igual o inferior al 25 % del asignado por la ordenanza a la parcela, así como el incremento de la altura y la modificación de los retranqueos para adecuar la nueva construcción al objetivo mencionado.
4. En el caso que la parcela a edificar tenga fachada a un vial cuya titularidad no sea municipal o cuya urbanización no se haya ejecutado, no tendrá la consideración de solar y, por lo tanto, no podrán otorgarse licencias de obras hasta que se encuentre satisfecha la primera condición y se avale el 100 % del importe de ejecución de la urbanización.
5. Todas las Unidades de Ejecución podrán desarrollarse mediante un P.E.R.I., previo informe municipal favorable donde se justifique su oportunidad y conveniencia, el cual podría modificar la ordenación propuesta en el planeamiento, manteniendo siempre la superficie de cesiones y el aprovechamiento lucrativo señalado en la correspondiente ficha.
6. En las Unidades de Ejecución en las que alguno de sus límites coincida con el límite del Término Municipal, la ordenación se realizará de tal forma que se garantice la no afección por razón de usos a los municipios colindantes, para lo cual se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 15.00 metros respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.

7.3.- DIVISIÓN.

En función de los objetivos diferentes que las Normas Subsidiarias persiguen en cada lugar, y de su uso característico, el suelo urbano se ha dividido en varias zonas:

Zona 1:	Residencial Intensivo I, II y III plantas.
Zona 2:	Residencial Intensivo IV plantas.
Zona 3:	Sistema General de Equipamiento Comunitario.
Zona 4:	Espacio Libre Privado.
Zona 5:	Sistema General de Espacios Libres Públicos.
Zona 6:	Red Viaria.
Zona 7:	Base militar

7.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

Los propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento y ocupación se hubieran efectuado de acuerdo con la Normativa anterior, los mantendrán hasta que se proceda a la sustitución del edificio, en cuyo momento les será de aplicación el nuevo régimen jurídico urbanístico de estas Normas Subsidiarias. Las parcelas con edificaciones que hayan materializado su ocupación y posición de acuerdo con la normativa anterior y no hayan agotado la edificabilidad que les concede la presente normativa podrán consumirla de acuerdo con los parámetros de las nuevas ordenanzas que les puedan ser de aplicación.

Las edificaciones ubicadas en Unidades de Ejecución no desarrolladas podrán ser objeto en cualquier caso de reformas y ampliaciones con la única limitación, en este último caso, de no superar los 150 m². construidos y cumplir con la ordenanza que le corresponda. Todo ello si no lo prohíbe expresamente la correspondiente ficha.

7.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL INTENSIVO I, II, III PLANTAS.

7.5.1.- Definición.

- 1) Comprende las áreas semiconsolidadas de los núcleos urbanos o contiguas a los cascos antiguos, que tienen vocación de compactación en coherencia con ellos.
- 2) El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.
- 3) La edificación alterna las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares y cuyo tejido heterogéneo produce el tránsito entre el casco urbano y las áreas de desarrollo menos densas.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

7.5.2.- Ordenación.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos. En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma. La unidad básica de ordenación será la manzana cerrada alineada con o sin patio de manzana.

Se podrán autorizar retranqueos a cualquiera de las alineaciones en el caso de que no se originen medianerías vistas de carácter permanente. Esta circunstancia deberá justificarse expresamente en el proyecto.

Se podrán ejecutar obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y reestructuración. Asimismo podrán realizarse demoliciones de edificios no catalogados previa justificación suficiente en el proyecto.

7.5.3.- Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en todas sus categorías.

En las actuaciones sobre edificios que tengan por finalidad su conservación se permite, con carácter general, el mantenimiento de los usos preexistentes que sean compatibles con el característico según las presentes Normas.

A los efectos de aplicación de las normas se entiende por “usos preexistentes” exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, como mínimo, cuando ello sea preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto de actividades económicas.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja o en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja o en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo

7.5.4.- Condiciones de Edificación.

No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

1. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 80 m². con frente mínimo de 7 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 7 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 100%.
3. Altura y máximo número de plantas : según plano.

I planta /	4,50 m.
II plantas /	7,50 m.
III plantas /	10,50 m.
4. Aprovechamiento máximo :

I planta :	0.90 m ² _t /m ² _s .
II plantas :	1.80 m ² _t /m ² _s .
III plantas :	2.70 m ² _t /m ² _s .
5. Por encima de la altura máxima permitida se autoriza la construcción de un planta de ático con las siguientes condiciones:
 - a) La superficie ocupada no superará el 50 % de la superficie construida de la planta sobre la que se ubica.
 - b) El retranqueo mínimo será de tres metros (3 m.) a todas las alineaciones exteriores y a todas aquellas susceptibles de generar medianerías vistas.
 - c) En el área de retranqueo señalada en el epígrafe anterior no se autoriza ningún tipo de instalación o construcción. Excepcionalmente se autorizan los toldos de soporte en fachada, sin apoyos en la terraza, que deberán separarse (extendidos) un mínimo de un metro (1 m.) de todas las alineaciones exteriores y de todos los paramentos no medianeros de la planta sobre la que se ubica.
 - d) La superficie construida de ático computa a efectos del calculo de la edificabilidad de la parcela.

7.6.- **NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL INTENSIVO IV PLANTAS**

7.6.1.- Definición.

1. Comprende un área muy concreta cuya ordenación viene condicionada por el planeamiento anterior ligeramente ampliada para dar coherencia a la zona.

2. El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.
3. La edificación tiene como tipología la de vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones irregulares.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

7.6.2.- Ordenación.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos. En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma. La unidad básica de ordenación será la manzana cerrada alineada con o sin patio de manzana.

7.6.3.- Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en todas sus categorías.

En las actuaciones sobre edificios que tengan por finalidad su conservación se permite, con carácter general, el mantenimiento de los usos preexistentes que sean compatibles con el característico según las presentes Normas.

A los efectos de aplicación de las normas se entiende por “usos preexistentes” exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, como mínimo, cuando ello sea preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto de actividades económicas.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA ORDINARIA		En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo

7.6.4.- Condiciones de Edificación.

No se determina parcela mínima para las que actualmente se encuentren debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

1. A efectos de segregaciones y parcelaciones se fija una parcela mínima de 150 m². con frente mínimo de 10 m. y cuya forma permita inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 100 %.
3. Altura y máximo número de plantas : IV plantas / 13,50 m.
4. Aprovechamiento máximo : IV plantas : 3.20 m²_t/m²_s.

7.7.- **NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 3: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS COMUNITARIAS**

7.7.1.- Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto religioso, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

7.7.2.- Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en este Capítulo, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación:

- Para los solares y edificios calificados con esta ordenanza, cuyo uso y titularidad sea mayoritariamente pública serán de aplicación las establecidas para la ordenanza zona 2, Residencial Intensivo IV plantas, con la posibilidad de establecer retranqueos a las alineaciones exteriores siempre y cuando se justifique que no se crean medianerías.
- Para el caso de edificaciones y parcelas de titularidad privada y uso no dotacional será de aplicación lo establecido con carácter general para las edificaciones fuera de ordenación.

Por otra parte, los usos dotacionales incluidos en las restantes zonas o resultantes del desarrollo de las figuras de planeamiento correspondientes para el suelo urbanizable, quedan reguladas íntegramente por lo expuesto en la presente sección normativa.

7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 4: ESPACIO LIBRE PRIVADO.

7.8.1.- Definición.

Son los suelos calificados como tales en los correspondientes planos de ordenación.

7.8.2.- Condiciones de parcelación

No es establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

7.8.3.- Edificaciones o instalaciones permitidas.

Se autoriza el uso del subsuelo en condiciones de sótano para uso exclusivo de aparcamiento, las instalaciones deportivas descubiertas y los aparcamientos cubiertos en superficie que deberán encontrarse abiertos por, al menos tres lados y no ocupar una superficie superior al 40%. Las instalaciones deportivas mencionadas se someterán a la misma limitación de ocupación.

Se autorizarán edificaciones vinculadas a establecimientos y usos públicos siempre que se justifique adecuadamente, y a criterio del órgano municipal correspondiente, su relación de complementariedad con los usos señalados.

La edificabilidad máxima será de 0.03 m²/m² y la ocupación máxima el 3% con una altura máxima de 4 m.

7.9.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 5: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

7.9.1.- Definición.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

7.9.2.- Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos Grados:

Grado 1º: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano. Sus dimensiones son tales que permiten inscribir un círculo 30 m de diámetro

Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras y peatonales ajardinadas. Sus dimensiones son tales que no es posible inscribir un círculo 30 m de diámetro

7.9.3.- Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

7.9.4.- Edificaciones e instalaciones permitidas.

• Condiciones de posición:

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1º, edificaciones provisionales o ligeras tales como Kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten asimismo en este Grado, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc...).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación en cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el grado 1º no se autoriza la apertura a estos espacios de ventanas o cualquier tipo de huecos, ni el establecimiento de servidumbre alguna en tanto no se urbanice el mismo, condicionándose en ese momento las autorizaciones a la ordenación realizada. En los ya urbanizados se resolverán las autorizaciones mediante un estudio de detalle redactado de oficio por el Ayuntamiento.

En el Grado 2º solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, Kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 2º que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso peatonal o rodado a Fincas privadas y abrir huecos y ventanas a suelos calificados como grado 2º.

En el Grado 1º, en el caso de que la dimensión mínima sea inferior a 7 m. podrán, a criterio municipal, aplicarse las condiciones correspondientes al Grado 2º.

- **Condiciones de uso:**

En el Grado 1º el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo Categoría 16ª en situación al aire libre.

En el Grado 2º los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección Categorías 4ª y 5ª, respectivamente.

7.10.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 6 : RED VIARIA.

7.10.1.- Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas , tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

7.10.2.- Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una altura máxima de 3,00 m. por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

En tanto permanezca la titularidad privada de estos espacios se autorizará el vallado de los mismos, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Código Civil.

7.10.3.- Condiciones de uso.

El Uso Característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección Categoría 4ª y en su Clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

7.11.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA 7: BASE MILITAR.

7.11.1.- Definición.

Es el área de la base militar que reúne las condiciones objetivas de suelo urbano. Se encuentra delimitado en el plano de estructura general del territorio.

7.11.2.- Ordenación, usos y condiciones de edificación.

Los que establezca el Ministerio de Defensa.

7.12.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Al objeto de poder realizar operaciones de reforma interior en suelo urbano consolidado que permitan alcanzar fines de interés general como la obtención de zonas verdes o viales o la ampliación de estos últimos se delimitan unidades de ejecución en suelo urbano directo ya consolidado en el planeamiento en revisión.

Todas estas operaciones urbanísticas tienen en común que no se produce ni pérdida ni incremento de aprovechamiento para los titulares de derechos afectados.

Por delimitarse en suelo urbano consolidado los aprovechamientos objetivo y subjetivo de la unidad de ejecución coinciden no siendo exigible la cesión del 10 % del aprovechamiento a la administración municipal.

La fichas reguladoras de las unidades de ejecución se adjuntan como Anexo I al presente capítulo.

7.13.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Son las delimitadas en áreas que necesitan consolidar su urbanización u ordenación.

El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 % del aprovechamiento lucrativo o resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal (artículo 14.2.c., Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) se establece en el diez por ciento (10%). Esta cesión se realizará libre de cargas, incluidas las de urbanización.

Las fichas reguladoras de las unidades de ejecución se adjuntan como Anexo II al presente capítulo.