



CC.AA. CANTABRIA NUM.SUS.0016

CCNSEJERIA DE PRESIDENCIA  
J. SECC. REGIMEN INTERIOR  
DIPUT. REG. DE CANTABRIA

SANTANDER  
D.P.39003

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LVII

Martes, 16 de febrero de 1993. — Número 33

Página 681

## SUMARIO

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

Santander.—Aprobado definitivamente el plan especial de reforma interior del Río de la Pila ..... 682

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Se adjunta plano con delimitación del ámbito y relación de parcelas catastrales incluidas en el Plan:

#### 4. Otros anuncios

#### AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

##### Infraestructura

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Santander, en sesión celebrada el día 26 de enero de 1993, ha aprobado definitivamente el plan especial de reforma interior del Río de la Pila, lo que se publica en virtud de lo dispuesto en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Santander, 26 de enero de 1993.—El alcalde, Manuel Huerta Castillo.

93/13928

#### MEMORIA DE INFORMACION

##### 1.1.- EMPLAZAMIENTO, RELACION CON LA CIUDAD.

El área objeto de este Plan Especial de Reforma Interior que en adelante denominaremos Plan Especial Río de la Pila, y que queda señalada en los planos que se acompañan, comprende el territorio acotado por las calles: General Dávila, Francisco Palazuelo, Santa Lucía, Guevara y La Atalaya. Forma parte del ámbito, más general, que el Plan General de Ordenación Urbana de Santander fijaba para el denominado "Plan Especial de Reforma Interior de la ladera Sur de la calle General Dávila entre la calle del Monte y Francisco Palazuelo"; y constituye una primera etapa del mismo.

El ámbito del Plan se caracteriza por una variada coexistencia de tipologías edificatorias, desde la edificación intensiva en parcelas de escaso frente de fachada y mucha profundidad hasta el bloque abierto con espacios libres residuales.

La poca permeabilidad de la trama urbana se dificulta con la existencia de barreras físicas (campo de fútbol y cuartel del Alta) que acentúan el carácter residual del espacio interno.

De otra parte, su ubicación en el centro de la ciudad, y su magnífica orientación y vistas sobre la bahía hacen que el enclave urbano sea en este aspecto privilegiado.

La propia dualidad de una morfología desordenada con un porcentaje importante de espacios residuales y un tejido urbano muy consolidado y densificado determinan la necesidad de un tratamiento conjunto que permita establecer el diálogo entre partes de la ciudad secularmente disociadas.

##### 1.2.- TOPOGRAFIA. INFRAESTRUCTURAS.

Presenta dos zonas diferenciadas:

Una de pendientes suaves entre las calles San Celedonio-Carmen y Guevara-Santa Lucía y otra de pendientes muy acusadas que prácticamente imposibilitan los viales transversales para tráfico rodado, apareciendo itinerarios peatonales que permiten salvar los desniveles existentes. Esto crea problemas de acceso y comunicación auténticamente graves cuando impiden la llegada de servicios sanitarios (ambulancias), de bomberos, o recogida de basuras.

La propuesta que el Plan Especial establece en orden a superar estas dificultades se centra en potenciar la continuidad del viario Este-Oeste y concentrar la edificación en la parte alta, dotándola de los accesos necesarios. La necesaria circulación transversal se potencia con el ensanchamiento previsto en la cuesta de la Atalaya y la prolongación del Río de la Pila mediante la implantación de un funicular que conecte con General Dávila estableciendo un aparcamiento disuasorio en cabecera que permita el acceso cómodo y rápido al centro de la ciudad sin necesidad de utilizar el vehículo privado.

##### 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad es muy fragmentada como corresponde a su localización. Las dificultades de acceso y la accidentada topografía han permitido la subsistencia de pequeñas edificaciones de hasta tres plantas con parcelas de sobrado tamaño aunque bien es cierto que, en mayor medida, se dé el efecto contrario: grandes bloques de edificación abierta sin parcela propia y amplios espacios libres entre bloques que, al carecer del adecuado tratamiento, se convierten en espacios residuales.

49-29-2-01	51-30-8-01	51-30-8-02
51-30-8-03	51-30-8-04	51-30-8-05
50-29-2-01	50-29-2-02	50-29-2-03
50-29-2-04	45-32-0-02	45-32-0-09
45-32-0-10	45-32-0-11	45-32-0-12
45-32-0-13	45-32-0-14	45-33-0-15
45-32-0-16	45-32-0-17	46-31-4-01
46-31-4-02	46-31-4-03	46-31-4-04
46-31-4-05	46-31-4-06	47-29-3-01
47-29-3-02	47-29-3-03	47-29-3-04
47-29-3-05	47-29-3-06	47-29-3-07
47-29-3-08	47-29-3-09	47-29-3-10
47-29-3-11	47-29-3-12	47-29-3-13
47-29-3-14	47-29-3-15	47-29-3-16
47-29-3-17	47-29-3-18	47-29-3-19
47-29-3-20	47-29-3-21	47-29-3-22
48-29-1-01	48-29-1-02	48-29-1-03
48-29-1-04	48-29-1-05	48-29-1-06
48-29-1-07	48-29-1-08	48-29-1-09
48-29-1-10	48-29-1-11	48-29-1-12
48-29-1-13	48-29-1-14	48-29-1-15
48-29-1-16	48-29-1-17	48-29-1-18
48-29-4-01	48-29-4-02	48-29-4-03
48-29-4-04	48-29-4-05	48-29-4-06
48-29-4-07	48-29-4-08	48-29-4-09
48-29-4-10	48-29-4-11	48-29-4-12
48-29-4-13	48-29-4-14	48-29-4-15
48-29-4-16	48-29-4-17	48-29-4-18
48-29-4-19	48-29-4-20	48-29-4-21
48-30-5-01	48-30-5-02	48-30-5-03
48-30-5-04	48-30-5-05	48-30-5-06
48-30-5-07	48-30-5-08	48-30-5-09
48-30-5-10	48-30-5-11	48-30-5-12
48-30-5-13	48-30-5-14	48-30-5-15
48-30-5-16	48-30-5-17	48-30-5-18
48-30-5-19	48-30-5-20	48-31-4-01
48-31-4-02	48-31-4-03	48-31-4-04
48-31-4-05	48-31-4-06	48-31-4-07
48-31-4-08	48-31-4-09	48-31-4-10
48-31-4-11	48-31-4-12	48-31-4-13
48-31-4-14	48-31-4-15	48-31-4-16
48-31-4-17	48-31-4-18	48-31-4-19
48-31-4-20	48-31-4-21	48-31-4-22
48-31-4-23	48-31-4-24	48-31-4-25
48-31-4-26	48-31-4-27	48-31-4-28
48-31-4-29	48-31-4-30	48-31-4-31
48-31-4-32	48-31-4-33	48-31-4-34
48-31-4-35	48-31-4-36	48-31-4-37
48-31-4-38	48-31-4-39	48-31-4-40
48-31-4-41	48-31-4-42	48-31-4-43
48-31-4-44	48-31-4-45	48-31-4-46
48-31-4-47	48-31-4-48	48-31-4-49
48-31-4-50	48-31-4-51	49-29-1-01
49-29-4-01	49-30-0-01	49-30-0-02
49-30-0-03	49-30-0-04	49-30-0-05
49-30-0-06	49-30-0-07	49-30-0-08
49-30-0-09	49-30-0-10	49-30-0-11
49-30-0-12	49-30-0-13	49-30-0-14
49-30-0-15	49-30-0-16	49-30-0-17
49-30-0-18	49-30-0-19	49-30-0-20
49-30-0-21	49-31-3-01	49-31-3-02
49-31-3-03	49-31-3-04	49-31-3-05
49-31-3-06	49-31-3-07	49-31-3-08
49-31-3-09	49-31-3-10	49-31-3-11
49-31-3-12	49-31-3-13	49-31-3-14
49-31-3-15	49-31-3-16	49-31-3-17
49-31-3-18	49-31-3-19	49-31-3-20
49-31-3-21	49-31-3-22	49-32-0-02
49-32-0-03	50-29-1-01	50-29-1-02
50-29-5-01	50-29-5-02	50-29-5-03
50-29-5-04	50-29-5-05	50-29-5-06
50-29-5-07	50-29-5-08	50-29-5-09
50-29-5-10	50-29-5-11	50-29-5-12
50-29-5-13	50-29-5-14	50-29-5-15
50-29-5-16	50-29-5-17	50-29-5-18
50-29-5-19	50-29-5-20	50-29-5-21
50-29-5-22	50-29-5-23	50-29-5-24
50-29-5-25	50-29-5-26	50-29-8-01
50-29-8-02	50-29-8-03	50-30-3-01
50-30-3-02	50-30-3-03	50-30-3-04
50-30-3-05	50-30-3-06	50-30-3-07
50-30-3-08	50-30-3-09	50-30-3-10
50-30-3-11	50-30-3-12	50-30-3-13
50-30-3-14	50-30-3-15	50-30-3-16
50-30-3-17	50-30-3-18	50-30-7-01
50-30-7-02	50-30-7-03	50-30-7-04
50-30-7-05	50-30-7-06	50-30-7-07
50-30-7-08	50-30-7-09	50-30-7-10
50-30-7-11	50-30-7-12	50-30-7-13
50-30-7-14	50-30-7-15	50-30-7-16
50-30-7-17	50-30-7-18	50-30-7-19
50-30-7-20	50-30-7-21	50-30-7-22
50-30-7-23	50-30-7-24	50-30-7-25
50-30-7-26	50-30-7-27	50-30-7-28
50-31-2-01	50-31-2-02	50-31-2-03
50-31-2-04	50-31-2-05	50-31-2-06
50-31-2-07	50-31-2-08	50-31-2-09
50-31-2-10	50-31-2-11	50-31-2-12
50-31-2-13	50-31-2-14	50-31-2-15
50-31-2-16	50-31-2-17	50-31-2-18
50-31-2-19	50-31-2-20	50-31-2-21
50-31-2-22	50-31-2-23	50-31-2-24

- 50-31-2-25
- 51-29-0-02
- 51-29-0-05
- 51-29-0-08
- 51-29-0-11
- 51-29-0-14
- 51-29-0-17
- 51-29-0-20
- 51-29-0-23
- 51-29-0-03
- 51-29-0-06
- 51-29-0-09
- 51-29-0-12
- 51-29-0-15
- 51-29-0-18
- 51-29-0-21
- 51-29-0-01
- 51-29-0-04
- 51-29-0-07
- 51-29-0-10
- 51-29-0-13
- 51-29-0-16
- 51-29-0-19
- 51-29-0-22
- 51-29-0-02
- 51-29-0-05
- 51-30-2-01
- 51-30-2-04
- 51-30-2-07
- 51-30-2-10
- 51-30-3-02
- 51-30-3-05
- 51-30-3-08
- 51-30-3-11
- 51-30-3-14
- 51-30-3-17
- 51-30-3-20
- 51-31-2-03
- 51-31-2-06
- 51-31-2-09
- 51-31-2-12
- 52-29-0-03
- 52-29-0-06
- 52-29-0-09
- 52-29-0-12
- 52-30-1-02
- 52-30-1-05
- 52-30-1-08
- 52-30-1-11
- 52-30-3-03
- 52-31-0-03
- 52-31-2-02
- 52-31-3-01
- 52-31-7-01
- 52-31-7-04
- 53-29-1-01
- 53-29-1-04
- 53-29-1-07
- 53-29-1-10
- 53-30-1-02
- 53-30-1-05
- 53-30-1-08
- 53-30-1-11
- 53-30-1-14
- 53-30-1-17
- 53-30-1-20
- 53-30-2-03
- 53-30-2-06
- 53-30-4-03
- 53-30-4-06
- 53-30-4-09
- 53-30-4-12
- 53-30-4-15
- 53-30-4-18
- 53-30-4-21
- 53-30-4-24
- 53-30-4-27
- 53-30-4-30
- 53-30-4-33
- 53-30-4-36
- 53-31-3-01
- 53-31-3-04
- 53-31-3-07
- 53-31-3-11
- 53-31-8-01
- 53-31-8-04
- 54-30-7-02
- 54-31-1-03
- 54-31-2-02
- 54-31-5-01
- 54-31-5-04
- 54-31-5-07
- 54-31-5-10
- 54-32-5-01
- 54-32-5-04
- 55-32-0-03
- 55-32-0-06
- 55-32-0-09
- 55-32-0-12
- 55-32-0-15
- 51-29-0-01
- 51-29-0-04
- 51-29-0-07
- 51-29-0-10
- 51-29-0-13
- 51-29-0-16
- 51-29-0-19
- 51-29-0-22
- 51-29-0-02
- 51-29-0-05
- 51-30-2-02
- 51-30-2-05
- 51-30-2-08
- 51-30-2-11
- 51-30-3-03
- 51-30-3-06
- 51-30-3-09
- 51-30-3-12
- 51-30-3-15
- 51-30-3-18
- 51-31-2-01
- 51-31-2-04
- 51-31-2-07
- 51-31-2-10
- 52-29-0-01
- 52-29-0-04
- 52-29-0-07
- 52-29-0-10
- 52-29-0-13
- 52-30-1-03
- 52-20-1-06
- 52-30-1-09
- 52-30-3-01
- 52-31-0-01
- 52-31-0-04
- 52-31-2-03
- 52-31-6-01
- 52-31-7-02
- 52-31-8-01
- 53-29-1-02
- 53-29-1-05
- 53-29-1-08
- 53-29-1-11
- 53-30-1-03
- 53-30-1-06
- 53-30-1-09
- 53-30-1-12
- 53-30-1-15
- 53-30-1-18
- 53-30-2-01
- 53-30-2-04
- 53-30-2-01
- 53-30-4-04
- 53-30-4-07
- 53-30-4-10
- 53-30-4-13
- 53-30-4-16
- 53-30-4-19
- 53-30-4-22
- 53-30-4-25
- 53-30-4-28
- 53-30-4-31
- 53-30-4-34
- 53-30-4-37
- 53-31-3-02
- 53-31-3-05
- 53-31-3-08
- 53-31-3-12
- 53-31-8-02
- 53-32-4-01
- 54-31-1-01
- 54-31-1-04
- 54-31-3-01
- 54-31-5-02
- 54-31-5-05
- 54-31-5-08
- 54-31-5-11
- 54-32-5-02
- 55-32-0-01
- 55-32-0-04
- 55-32-0-07
- 55-32-0-10
- 55-32-0-13
- 55-32-0-16

unidades de ejecución que se delimitan en el suelo urbano, evitando en lo posible el enorme costo que supondría su obtención por expropiación según las previsiones del Plan.

MEMORIA DE ORDENACION

II.1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION. ANTECEDENTES.

La necesidad de la formulación del presente Plan Especial viene determinada por el propio P.G.O.U. de Santander en el apartado 2.11. del capítulo VI de las Normas Generales, donde se incluye bajo la denominación de "Plan Especial de Reforma Interior de la Ladera Sur de la calle General Dávila entre la calle del Monte y Francisco Palazuelo".

En ámbito fijado por el Plan General para el Plan Especial es de tal extensión y diversidad de situaciones urbanísticas que ha parecido procedente diferenciar áreas de carácter homogéneo que puedan ser acometidas en sucesivas etapas por diversos Planes Especiales, en función de la urgencia de los problemas planteados.

De acuerdo con estos supuestos se delimita el área de estudio y ordenación objeto del presente P.E.R.I. por considerarse urgente y posible una ordenación urbanística a nivel de Plan Especial.

Para su redacción se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los artículos 77.2. y 77.3. del Reglamento de Planeamiento así como las determinaciones establecidas en el contrato suscrito con el Alcalde-Presidente de ese Ayuntamiento el 14 de julio de 1.989. La delimitación y criterios generales de actuación se ajusta a lo especificado en el documento de Avance del presente P.E.R.I. presentado en Diciembre de 1990 y cuyos criterios fueron aprobados por el Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Santander, el 26 de setiembre de 1.991.

II.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Del análisis previo de lo existente, se deducen dos zonas morfológicamente dispares cuya línea de borde, esquemáticamente, lo constituirían las calles de San Celedonio y del Carmen.

La franja comprendida entre San Celedonio-Carmen y Guevara-Santa Lucía presenta una edificación en manzana de cuadrícula irregular y un tejido urbano muy consolidado. Básicamente la intervención trata de completar la red viaria en sentido Este-Oeste dotando de la máxima flexibilidad posible a la trama urbana, haciendo accesibles los amplios interiores de manzana, y posibilitando la recuperación de estas zonas degradadas para el uso y disfrute públicos.

De otra parte se preservan las características propias de determinados conjuntos urbanos de la calle del Carmen, Río de la Pila, Santa Lucía y San Celedonio con un tratamiento específico al incluirlas en áreas de protección ambiental.

Se presta especial atención a solucionar el problema de aparcamiento en el ámbito de ordenación, potenciando los aparcamientos de zona para residentes.

En lo que se refiere a la franja comprendida entre General Dávila y San Celedonio-Carmen y que, en la actualidad, presenta una edificación dispersa, desordenada y con mezcla de tipologías y escalas edificatorias con una topografía tan accidentada que imposibilita el tráfico rodado y dificulta la comunicación en sentido Norte-Sur; la intervención se centra en la creación de recorridos peatonales concentrando la edificación en áreas que disponen de acceso rodado, lo que permite resolver adecuadamente los desniveles existentes, apostando decididamente por la imagen de calle como elemento ordenador. La red de espacios libres así liberada, queda enmarcada por la edificación propuesta y ordenada según una secuencia de itinerarios y áreas peatonales.

La propuesta del Plan para esta zona pretende racionalizar la implantación masiva de la tipología de edificación abierta, cuya aplicación directa e indiscriminada llevaría a la repetición de actuaciones aisladas que impedirían el desarrollo ordenado del área. De ahí la concentración de la edificación manteniendo el aprovechamiento urbanístico y la consiguiente liberación de espacios cuyo saneamiento se propone para uso y disfrute público.

Al eje San Celedonio-Carmen se opone el eje Río de la Pila y su prolongación hasta General Dávila facilitando los accesos y la conexión con el resto de la ciudad y eliminando el marcado aislamiento que sufre en la actualidad.

Dos actuaciones puntuales: la implantación de un funicular desde el Río de la Pila hasta General Dávila y el ensanchamiento de la Cuesta de la Atalaya, dejan patente la necesidad de potenciar las circulaciones transversales.

II.3.- ADECUACION DE LA PROPUESTA AL PLAN GENERAL.

Como hemos señalado con anterioridad, la adecuación a la realidad existente y la necesaria eficacia del propio Plan Especial han determinado algunos reajustes en la delimitación de usos e intensidades previstos en el ámbito del Plan sin menoscabar el principio de primacía jerárquica del Plan General.

Por otra parte, se mantiene e incluso se incrementa la dotación de equipamientos y espacios libres previstos en el Plan y se completa y articula la red viaria para dotarla de la flexibilidad y funcionalidad necesarias.

I.4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana determina dos calificaciones distintas: área de edificación intensiva alta y área de edificación abierta, discurrendo la línea divisoria entre ambas calificaciones por la calle San Celedonio hasta las traseras de la acera Norte de la calle del Carmen.

Aunque, en general, esta división se ajusta a la tipología y consolidación de la edificación existente ha sido necesario adecuar sus límites a la realidad y corregir el crecimiento disgregado, propio de la edificación abierta, concentrando la misma junto a los accesos y potenciando la imagen de calle y el espacio libre interior de manzana. Estos ajustes deben considerarse como necesarios en orden a la operatividad y eficacia del propio Plan Especial sin menoscabo de la primacía jerárquica del Plan General de Ordenación Urbana.

La obtención del espacio necesario para las ampliaciones de la red viaria y las áreas de espacios libres de uso público previstos en el P.G. se vinculan, en su mayor parte, a las

**II.4.- SISTEMAS DE GESTION.**

En función de las condiciones existentes y de la ordenación que se propone, se plantean desde el P.E.R.I. diferentes sistemas e instrumentos de gestión en orden a garantizar la justa distribución de beneficios y cargas.

En términos generales se plantean dos formas distintas de actuación en suelo urbano: directa y mediante unidades de ejecución.

En el sistema de edificación directa será de aplicación lo establecido en el capítulo III del título IV del T.R. de la Ley sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

El sistema de actuación mediante unidades de ejecución se establece cuando las condiciones de ordenación hacen imprescindible la actuación conjunta y unitaria de los propietarios incluidos en la misma.

Los planos 2.1. y 2.2. contienen la delimitación de las citadas unidades cuyas características pormenorizadas se detallan en las fichas que acompañan la presente documentación y en las que se define, entre otras previsiones, el sistema de actuación aplicable en relación con los previstos en el Art. 148 de la Ley del Suelo T.R. y el instrumento de planeamiento o procedimiento más adecuado para su desarrollo.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no impide que el Ayuntamiento pueda realizar actuaciones aisladas en suelo urbano sin la delimitación del polígono, cuando estas actuaciones estén previstas en el P.E.R.I. En estos casos, se actuará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 199 y 206 de la Ley del Suelo T.R., mediante la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios. Pudiendo acordarse con los expropiados el pago del justiprecio, si así lo estima oportuno el Ayuntamiento, con parcelas de propiedad municipal. El coste de las expropiaciones será repercutido entre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales; determinándose, a este sólo fin, el sector o zona a la que se extienden territorialmente los efectos del beneficio, graduándose éste por la proximidad al elemento urbano de cuya ejecución se trate.

Con objeto de garantizar la operatividad del Plan, y cuando así lo requiere el desarrollo urbanístico del área, el Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, podrá definir nuevas unidades de ejecución, subdividir las existentes o modificar el sistema de actuación previsto.

La complejidad de situaciones existentes ha requerido la diversidad de soluciones planteadas obligando al planificador a intervenir con operaciones de cirugía muy controladas y en áreas, generalmente, reducidas.

Sirve esto para justificar el, a primera vista, excesivo número de unidades de ejecución que se proponen en desarrollo de las determinaciones del Plan.

**II.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

En los planos de información que acompañan la presente documentación se adjunta el estado actual de las redes existentes de agua, alcantarillado y energía eléctrica, remitiéndose a dicho documento gráfico por ser lo suficientemente explicativo.

**ORDENANZAS**

**III.1. DEFINICIONES**

**III.1.1. SIGNIFICADOS**

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

**III.1.2. CONCEPTOS**

Por el contrario, siempre que con motivo de la aplicación de las presentes Ordenanzas deba utilizarse un concepto, éste vendrá expresado con referencia a los términos definidos en los artículos siguientes.

**III.1.3. SOLAR**

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas, en cada caso, por el Planeamiento, y si éste no lo concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente esté pavimentada, tenga encintado de aceras, si las hubiere, y disponga de los servicios de suministro de agua suficiente, desagüe y alumbrado público.

**III.1.4. ALINEACIONES**

Son las líneas que separan sobre el terreno dos usos diferentes. Se distinguen los siguientes tipos:

**III.1.4.1. Alineaciones actuales**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes y ELUP interiores y exteriores.

**III.1.4.2. Alineaciones oficiales**

Son las que se definen en el Planeamiento.

Estas pueden ser a su vez:

1. Alineaciones exteriores o de parcela: Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los

espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

2. Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado interior.
3. Alineaciones de fachada: Son las líneas impuestas por las Ordenanzas que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores o interiores).
4. Alineaciones de movimiento: Son las que delimitan el área máxima de superficie ocupada por la edificación excluidos subterráneos, aleros y vuelos (Área de movimiento).
5. Alineaciones de intervención: Son las que fijan las alineaciones de fachada en el área de protección ambiental.

**III.1.4.3. Fincas fuera de línea**

Son aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual. Se distinguen dos tipos:

1. Finca saliente: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.
2. Finca remetida: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

**III.1.4.4. Retranqueo**

Es la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y cualquiera de los elementos del edificio que definen su superficie ocupada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Los retranqueos pueden presentar cualquiera de las tipologías expresadas para las alineaciones.

**III.1.4.5. Espacio edificable de parcela**

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

**III.1.4.6. Espacio no edificable de parcela**

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones de fachada y los límites de parcela.

Se entiende que esta definición hace referencia a las parcelas que se ordenan con edificación abierta.

Se subdividen en dos tipos:

1. Espacio vial privado: Es la parte de espacio no edificable de parcela destinada a vías y aparcamientos de superficie.
2. Espacio libre privado: Es la parte de espacio no edificable de parcela que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

**III.1.4.7. Patio de manzana**

Es el espacio de parcela no edificable definido por las alineaciones oficiales interiores.

Se entiende que es el espacio no edificable en altura, pudiendo, a veces, edificarse en planta baja.

**III.1.4.8. Patio inglés**

Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**III.1.4.9. Patios de parcela**

Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en dos grupos:

1. Patios cerrados: Cerrados en todos sus costados.
2. Patios abiertos: Abierto en uno o más de sus costados.

**III.1.5. RASANTES**

Son los perfiles longitudinales de los canales de tráfico. Pueden ser:

**III.1.5.1. Rasantes oficiales**

Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Planeamiento o Proyecto de Urbanización.

**III.1.5.2. Rasantes actuales**

Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía de proyecto.

**III.1.5.3. Modificación de rasantes del terreno**

Los movimientos de tierra que, por razones topográficas sea imprescindible realizar para la implantación de una actividad o edificación, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma, que deberá contener a estos efectos la documentación gráfica y fotográfica precisa definitiva de la situación actual y de la que se pretende, incluyendo como mínimo los siguientes documentos:
  - Fotografías de la parcela expresivas de su topografía actual y de su relación con las parcelas colindantes y las calles que hubiere.
  - Plano topográfico a escala mínima 1/200, con señalamiento de curvas de nivel cada cincuenta (50) centímetros, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
  - Perfiles longitudinales y transversales de la parcela a escala mínima 1/200, incluyendo una franja no menor de cinco (5) metros de los terrenos colindantes, expresivos de la topografía actual y de la que se pretende.
- b) Los movimientos de tierra se limitarán a la zona de la parcela no ocupada por la edificación, tanto sobre rasante como sótanos y semisótanos.

- c) Todos los movimientos de tierra, incluso muros de contención, deberán quedar por debajo del gálibo marcado por una línea de treinta (30) grados sexagesimales de inclinación sobre la horizontal, trazada a partir de cada uno de los puntos del perfil existente en los terrenos y calles colindantes en el lindero con la parcela objeto de las obras.
- d) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una pendiente superior a treinta (30) grados sexagesimales.
- e) Los muros de contención de tierras no presentarán en ningún caso paramentos cuya altura en proyección vertical sea superior a cien (100) centímetros, y deberán retranquearse como mínimo doscientos (200) centímetros de todos los linderos de la finca.
- f) El Ayuntamiento, con el fin de atender especiales condicionantes topográficos y relaciones de colindancia existentes, podrá exigir o en su caso admitir, previo trámite de audiencia y notificación a los titulares de parcelas afectadas, soluciones singulares impuestas por el entorno.

### III.1.6. ALTURAS

Son magnitudes lineales verticales. Se consideran:

#### III.1.6.1. Altura de la edificación o altura de cornisa.

Es la distancia desde la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de fachada del edificio.

#### III.1.6.2. Altura de coronación de la edificación.

Es la distancia desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la intersección de la cara superior del forjado de cubierta con el plano de fachada del edificio.

#### III.1.6.3. Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### III.1.6.4. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado, de una misma habitación.

### III.1.7. SUPERFICIES

#### III.1.7.1. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, excluidos sótanos totalmente enterrados y aleros.

#### III.1.7.2. Superficie construida o edificada en planta

Es la superficie encerrada por la línea exterior de cada planta de la edificación, excluyendo únicamente la superficie de aquellos cuerpos volados que se correspondan con los definidos como balcones y miradores.

#### III.1.7.3. Ocupación máxima

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie edificada en planta y la de la parcela edificable.

#### III.1.7.4. Superficie total construida

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas, medida en la forma señalada en el artículo III.1.7.2.

En el cómputo de la superficie total construida quedará excluida la correspondiente a los volúmenes no computables a que hace referencia el artículo III.2.14, y el que sigue.

### III.1.8. VOLUMENES

#### III.1.8.1. Volumen total construido

Los volúmenes computables serán los que resulten del producto de la superficie construida por el coeficiente 2,75, con las excepciones del artículo III.2.14.

- No computarán como volumen los espacios en sótano, o, si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante en contacto con la edificación, siempre que se destinen a aparcamiento o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centros de transformación, cuartos de basuras, etc., o trasteros de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ordenanza III.3.2.12.d.

En el caso de edificios de uso distinto de vivienda, la condición de instalación técnica de la edificación, se hará extensiva a aquellos servicios complementarios de la actividad principal de utilización exclusiva por los usuarios de dicha actividad principal tales como lavandería, vestuarios del personal, etc. En ningún caso tendrán dicha consideración los servicios complementarios susceptibles de utilización independiente de la actividad principal tales como restaurantes, discotecas, etc.

En cualquier caso los espacios en sótano y semisótano computables a efectos de edificabilidad según lo establecido en párrafos anteriores, se medirán por su volumen real.

Los accesos a sótanos y semisótanos no tendrán la consideración de rasante si el ancho no supera los seis (6) metros.

- Serán volúmenes no computables los correspondientes a plantas bajas exentas o diáfanas en contacto con las fachadas exteriores, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre que estuvieran situadas en

continuidad y con accesibilidad directa desde la vía pública, no tuvieran cerramiento alguno y su uso sea público.

- Serán volúmenes no computables los correspondientes a balcones y miradores según se definen posteriormente. Los demás cuerpos volados y los tendedores computarán por la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a fachada, y de que estén o no cerrados.
- Los aprovechamientos que resulten del trazado de cubierta contemplado en Art. III.2.9.2, con los usos allí explicitados, no computan a efectos de determinación de volumen.

#### III.1.8.2. Edificabilidad

- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo.
- Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:
  - Por la cifra absoluta del "volumen total edificado", expresado en m<sup>3</sup>.
  - Por la cifra absoluta de la "superficie total edificada", expresada en m<sup>2</sup>.
  - Por la cifra relativa obtenida como cociente entre el "volumen total edificado" y la superficie del "espacio edificable de parcela", de la manzana neta a ejes de calles, o de la zona de que se trate.
  - Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la "superficie total edificada" y la superficie del "espacio edificable de parcela", de la manzana neta a ejes de calles, o de la zona de que se trate.
  - Por definición de las magnitudes características del sólido capaz que comprende la edificación.
- La superficie sobre la que se aplica la edificabilidad vendrá siempre perfectamente definida en cuanto a su precisa delimitación, de tal forma que no quepa inducir a error.
- En las fichas de cada Unidad de Ejecución se define el techo edificable, entendiéndose este como máxima superficie total construida según se define en el artículo III.1.7.4.

### III.1.9. EDIFICIOS

Son las construcciones realizables en los "espacios edificables de parcela". Se consideran las siguientes definiciones:

#### III.1.9.1. Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

#### III.1.9.2 Sótano

Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 100 ó menos centímetros por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

#### III.1.9.3. Semisótano

- Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra en algún punto a más de 100 cm. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.
- Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y en parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total.

#### III.1.9.4. Planta baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 100 cm.

#### III.1.9.5. Entreplanta

Se considera como entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera y que respeta altura por encima y por debajo que permitiendo el uso de los espacios creados con su construcción.

#### III.1.9.6. Planta de piso

Se consideran plantas de piso aquellas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de 150 cm. de las rasantes aludidas.

#### III.1.9.7. Atico

Se considera como Atico toda construcción realizada por encima de la "Altura de la Edificación" con fachada retranqueada respecto a la "Alineación de fachada" del edificio, o bajo los faldones inclinados de cubierta.

#### III.1.9.8. Carencia de planta baja

Puede haber, por lo tanto, un edificio que no tenga planta baja, pasando de semisótano a planta de pisos.

#### III.1.9.9. Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

#### III.1.9.10. Pasajes

Son espacios cubiertos situados en planta baja, de uso público, destinados a dar:

- Acceso a locales de uso terciario -comercios, oficinas, hoteles, estudios, etc.- y portales.

b) Conexión peatonal entre viales y espacios libres de uso público.

**III.1.9.11. Pieza habitable**

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos, etc.

**III.1.9.12. Patio mancomunado.**

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

**III.1.9.13. Chimeneas de ventilación**

Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y que no presentan dimensiones que los hagan susceptibles de denominarse patios.

**III.1.9.14. Entrantes, salientes y vuelos. Soportales.**

1. Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
2. Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior", hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
3. Se denominan vuelos, en edificación intensiva, a toda clase de construcciones con excepción de aleros que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".
4. Soportal es el entrante en planta baja de la edificación. Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio incluida entreplanta en su caso, y según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

**III.1.9.15. Balcones, miradores, balconadas, galerías y aleros**

1. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior de la línea de fachada una distancia no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya anchura no podrá exceder de doscientos (200) centímetros. El concepto de balcón está vinculado a que la solución constructiva de los elementos de protección sean de cerrajería, y en ningún caso podrán ser de fábrica.
2. Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros. La solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección será semejante a la de los balcones.
3. Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso sobrepasen las condiciones establecidas en los apartados anteriores.
4. Se entiende por mirador el cuerpo acristalado cerrado de anchura inferior a doscientos setenta y cinco (275) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de la línea de fachada una distancia no superior a setenta y cinco (75) centímetros. El acristalamiento transparente ocupará la totalidad del cerramiento del mirador.
5. Se entiende por galería el corredor cerrado totalmente acristalado con grandes ventanales o vidrieras, saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. El acristalamiento transparente ocupará la totalidad del cerramiento de la galería.
6. Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
7. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

**III.1.9.16. Portadas, escaparates y vitrinas**

1. Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.
2. Se denominan escaparates a los huecos de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.
3. Se denominan vitrinas a los escaparates salientes o exentos de fachada.

**III.1.9.17. Marquesinas y toldos**

1. Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera.
2. Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta, balcón o abertura para dar sombra, a una altura que permita la circulación peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.

**III.1.9.18. Muestras**

Se llaman muestras a los rótulos en madera, metal u otro material, que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

**III.1.9.19. Banderines**

Se entiende por banderín el anuncio comercial o

publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.

**III.1.9.20. Vallado**

Se denomina vallado al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado en determinados casos, a saber: cuando es un solar, cuando los bajos comerciales no han sido habilitados, etc.

**III.1.9.21. Protecciones**

Se llama protección al elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc., constituyendo una barrera defensiva del vacío.

**III.1.9.22. Usos permitidos y usos prohibidos**

1. Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Planeamiento.
2. Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, en correspondencia con la Ordenación propuesta.

**III.1.9.23. Edificio exclusivo**

Es aquél en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**III.1.9.24. Situaciones fuera de ordenación**

A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo, únicamente se consideran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que habiendo tenido lugar al amparo de la ordenación urbanística anterior al vigente Plan General y planeamiento dictado en su desarrollo, se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de Sistema General como Local, salvo que el presente Plan Especial determine, expresamente, la compatibilidad de los existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos permitidos por la normativa urbanística, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

**III.1.9.25. Efectos de la situación de fuera de Ordenación.**

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación o mantenimiento, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso en el plazo de quince años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto anterior.

**III.1.9.26. Edificios con condiciones de edificación y uso diferente de los exigidos en el planeamientos.**

Salvo determinación contraria establecida en la Normativa Particular, las edificaciones y usos anteriores al planeamiento de aplicación que no sean calificados como fuera de ordenación, pero que por razón de normativas anteriores presenten condiciones de edificabilidad (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela, parcela mínima, volúmenes, superficie construida, etc) o de uso, diferentes de los exigidos, podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, exteriores, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando en su caso proceda la demolición, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en la normativa particular. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de reestructuración cuando por las características de la parcela resulte imposible la construcción de nueva planta de la edificabilidad permitida por el Plan.

**III.1.9.27. Edificios en área de protección ambiental sujetos a conservación.**

Se consideran como tales todos aquellos que se encuentran así señalados en los planos 2.2. ; "ORDENACION"

**III.1.9.28. Obras menores**

- Se consideran como tales las siguientes:
- a) Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
  - b) Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
  - c) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.
  - d) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.
  - e) Reforma de huecos de fachadas sin cargaderos.
  - f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
  - g) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

- h) Construcción e instalación de retretes en patios en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales.
- i) Cerramientos de solares (plano de la alineación oficial, solicitada previamente).
- j) Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- k) Colocación de escayolas y chapados.
- l) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelos menos de 0,35 metros.
- m) Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública.
- n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- ñ) Reparación y sustitución de solados.
- o) Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
- p) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- q) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- r) Cualquiera otra obra de naturaleza análoga a las anteriores, que no afecte a la estructura del edificio.
- s) Reparación de forjados de pisos que no exija sustitución de ninguna viga ni colocación de encofrados.
- t) Reparación de herrajes de escalera y balcones pero sin modificar su forma primitiva.

### III.1.9.29. Obras mayores

Son todos los actos de edificación y uso del suelo que no estando comprendidos en el apartado anterior, figuren enumerados en el artículo 242 del T.R. de la Ley del Suelo y primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### III.1.9.30. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyecto y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

### III.1.9.31. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o parte del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado.  
En las obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con su calidad y uso.
- b) Obras de Conservación o Mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, el saneamientos de conducciones y la reparación de cubiertas, siempre que no afecte a elementos estructurales tales como cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas y forjados, ni suponga la sustitución parcial del armazón o forjado de cubierta en más de un 10% de la superficie de la misma por una sola vez.  
Las obras de conservación y mantenimiento no podrán alterar, en ningún caso, los elementos de diseño del edificio.
- c) Obras de Consolidación o Reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de los elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. En este sentido, las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentaba antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Obras de Acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales (bien sea en función de un uso existente o de un nuevo uso dentro de los permitidos), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas (sistema de circulaciones horizontal y vertical, tipología funcional y compositiva básica), y estructurales del inmueble. Asimismo, deberá mantenerse el aspecto exterior del edificio.

En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio ó a más del 50% de su superficie edificada.
  - Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio y suponen en conjunto menos del 50% de la superficie edificada del inmueble.
  - Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas, y, en su caso, de los elementos significativos objeto de protección.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de Reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Con carácter general, las obras de reestructuración parcial no podrán modificar las fachadas exteriores, deberán conservar su composición y se adecuarán a la misma y a los materiales originarios.
  - Obras de Reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificio en áreas intensivas, no sujetas a regimenes de protección ambiental la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde los espacios públicos, de acuerdo con la normativa de aplicación.  
Las obras de reestructuración total tampoco podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a la misma y a los materiales originarios.
  - Obras de reestructuración de cubierta: Este tipo de obra se refiere a la sustitución parcial o total de los elementos estructurales de la cubierta, manteniendo el trazado actual de la misma.
- f) Obras exteriores: Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de material o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exterior de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, cornisas, muestras, escaparates, etc.).

### III.1.9.32. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideran:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

### III.1.9.33. Obras de nueva edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido, bien por la adición de plantas o por aumento de ocupación en planta de las edificaciones existentes. Tendrán asimismo esta consideración los nuevos aprovechamientos bajo-cubierta que se obtengan como consecuencias de un nuevo trazado de la cubierta, en cualquier caso con sujeción de las condiciones y limitaciones establecidas en las Ordenanzas correspondientes, y, en su caso, de acuerdo con las características morfológicas del entorno sujeto a protección ambiental.
- d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

### III.1.9.34. Tramitación de licencias de Obras

La tramitación de las solicitudes de licencias de obras, mayores y menores, se sujetarán a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las obras menores no exigirán proyecto técnico, pero podrá exigirse que a la solicitud se acompañe croquis, y la dirección facultativa cuando fuese necesario.

### III.1.10. APLICACION DE LAS NORMAS

En todo lo no regulado expresamente en el presente Plan Especial, serán de aplicación las determinaciones tanto generales como particulares contempladas en el vigente Plan General.

Las modificaciones que afecten a las Definiciones, a las Condiciones Generales de la edificación, o a las Condiciones Generales de uso, contenidas en las Normas del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en sustitución de las contenidas en las presentes ordenanzas a partir de su entrada en vigor en la forma dispuesta legalmente.

La resolución de aspectos contradictorios o de interpretación de las determinaciones de este Plan, requerirá acuerdo plenario, previo dictamen motivado. Dichas resoluciones serán publicadas y se incorporarán como anejo al Plan.

### III.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### III.2.1. APLICACION

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano son las específicas de la Ordenanza de cada zona definida en los planos que acompañan el presente documento, complementadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

#### III.2.2. MEDICION DE LAS ALTURAS

- Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.
- En aquellas Ordenanzas de zona en que la escala de alturas se señale con el ancho de las calles, la altura de la edificación será la que corresponda al ancho oficial de la calle, según listado que se incluye como Anejo 1 "Anchos de calles en el ámbito del P.E.R.I. Rio de la Pila" de las presentes Ordenanzas con independencia de la anchura real o proyectada de la vía en el lugar concreto de la edificación que se trate de construir.
- En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo. Se permite el banqueado o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.
- En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,00 metros, en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

#### III.2.3. ALTURA EN LAS INTERSECCIONES DE DOS CALLES DE DIFERENTE ANCHO.

- Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho a lo largo de la calle de menor ancho, hasta 3 metros del extremo del solar, siempre que no se exceda de la longitud de 10 metros. A partir de este fondo se aplicará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. El paramento al descubierto por el cambio de altura deberá ser tratado como fachada con huecos.
- A efectos de reparcelación se considerará como volumen a distribuir el que resulte de aplicar el cambio de altura a los 10 metros de la esquina de la edificación.

#### III.2.4. CASAS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTES ANCHOS.

En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre por debajo del plano inclinado a 45º con el horizontal que pasa por la línea de cornisa de la fachada más baja.

#### III.2.5. CASA CON FACHADA A UNA PLAZA

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

#### III.2.6. PROFUNDIDAD MAXIMA EN QUE SE CONSERVA LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En todo caso se respetarán, lógicamente, los patios obligatorios. En caso de que surgieran divergencias entre diversas alturas se atenderá a lo dispuesto en el apartado III.2.3.

#### III.2.7. ALTURA DE PATIOS DE PARCELA

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si los hubiere, no siendo computable a estos efectos únicamente los casetones de ascensores y depósitos de agua.

En el caso de patios a medianerías, la dimensión máxima en planta del mismo se medirá en función de la altura máxima que se permite para el posible edificio colindante que lo vaya a delimitar.

#### III.2.8. ALTURA DE LA EDIFICACION ABIERTA

- La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo, resultante del proyecto de edificación.
- Si la cota definitiva es resultante de una modificación de la rasante natural, esta variación deberá ser previamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento.
- En el área de edificación abierta especial prevalecerá lo fijado en las fichas de las Unidades de Ejecución.

#### III.2.9. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación, únicamente se autorizan las siguientes construcciones:

##### 1. Cubierta plana o azotea

Se permite sobre las cubiertas planas o azoteas únicamente la construcción de elementos de carácter utilitario, tales como depósitos de agua (máximo 4 m.), piscinas, y cajas de escaleras y ascensores (máximo 5 m.).

Las cubiertas planas o azoteas tendrán un peto sobre su pavimento de 1,25 m. como máximo, peto que podrá tener una terminación en cuanto a materiales se refiere con ornamentación libre.

##### 2. Cubiertas con faldones o tejado inclinado

1. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados con las siguientes limitaciones:

- Para uso vividero, es decir de vivienda, pero unido a la vivienda del piso inmediato inferior.
- Para usos distintos de los de viviendas pero unidos a los usos que se desarrollan en el piso inmediato inferior.

2. Las cubiertas estarán sujetas a las siguientes condiciones de trazado:

- La cara superior del forjado de cubierta no podrá sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea que define la altura de coronación del edificio en todas sus fachadas, con una inclinación máxima de treinta grados sexagesimales (30°).

Se tomará como altura de coronación aquella situada a treinta y cinco (35) centímetros por encima del encuentro de los paramentos de cada fachada con el forjado de techo de la última planta completa.

- La altura máxima de la cumbre, medida desde la cara superior del último forjado en fachada, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.).

c) Los faldones a aguas de cubierta deberán ser continuos, no admitiéndose cambios de pendiente en su trazado, ni saltos verticales en cumbre.

- El trazado de las cubiertas de las edificaciones "aisladas" se ajustará a lo establecido en los párrafos anteriores, si bien se admitirán soluciones de cubierta a dos y tres aguas, siempre que la superficie útil de los espacios bajo cubierta con una altura libre superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.), no supere el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil de la planta inferior.

3. Por encima del plano de cubierta únicamente se permiten las siguientes construcciones:

- Buhardillas, que deberán quedar en su totalidad por debajo del plano teórico de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), trazado a partir de la intersección del plano de cada fachada con la cara superior del forjado de techo de la última planta completa en fachada, sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima de cumbre.
- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.
- Ventanas en el faldón de cubiertas, siempre que no sobresalgan y sigan la inclinación del plano de cubierta.

4. En cada alzado, la longitud de los elementos sobre cubierta o terrazas no podrá superar la mitad de la longitud de fachada.

5. Todos los usos no definidos en los anteriores apartados quedan totalmente prohibidos.

6. Sobre los usos autorizados se imponen las condiciones siguientes:

- El muro vertical del vacío de cubierta ha de tener una altura mínima de 1,20 metros.
- Si los faldones de cubierta no poseen pendiente a los posibles patios, éstos cumplirán con las condiciones de dimensión mínima exigida por las Ordenanzas contando la altura total del vacío o ático.
- Podrán dejarse terrazas visitables con una superficie máxima del 25% de la planta de cada unidad en que se divide el vacío o ático, pero quedarán éstas integradas en la cubierta no apareciendo petos verticales ya sean de material o de cerrajería.
- La altura libre de 2,50 metros se entenderá al menos en la superficie mínima exigida por Ordenanzas para cada pieza vividera.

#### III.2.10. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

#### III.2.11. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA VOLUMEN

- Cuando la parcela no se encuentra afectada por vía pública, se computa a efectos de volumen, la totalidad de la superficie de la misma.
- Cuando la parcela resulte afectada por vías públicas perimetrales y no se traspasan los ejes de dichas calles,



la superficie de la parcela computable a efectos de volumen será:

- a) La totalidad de la misma cuando la superficie afectada por las calles sea inferior al 10% de la parcela;
  - b) En los restantes casos, la superficie total de la parcela, descontadas las zonas afectadas por los viales e incrementado el resultado en un 10%.
3. Cuando la parcela resulta afectada por vías públicas interiores que la dividen en dos o más partes se considerarán tantas parcelas diferentes como las que resulten de la división. En cada una de las parcelas resultantes solo se puede edificar el volumen que les corresponde individualmente consideradas y la superficie que a tal fin se medirá será la descrita en el punto 2. para cada una de ellas.
  4. En el caso de que una de las parcelas resultante no sea edificable por sí misma podría, previa solicitud e informe de los Servicios Técnicos Municipales, incorporar su edificabilidad a la que si resulte edificable con el compromiso de que sea urbanizada pudiendo serle exigida su cesión.

En todos los casos, las superficies de parcela destinadas a vías públicas serán urbanizadas y cedidas gratuitamente al Ayuntamiento.

### III.2.12. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE PARA OCUPACION

1. La superficie de parcela que se tendrá en cuenta para determinar el porcentaje máximo de ocupación en planta será la total de la parcela deducidas las superficies destinadas a vías públicas.
2. Cuando la parcela se encuentre dividida en dos o más partes, cada una de ellas computará individualmente, y a efectos de ocupación no se podrá concentrar en ninguna de ellas lo correspondiente a las demás, salvo los casos especificados en el punto 4 del artículo anterior.

### III.2.13. VINCULACION DE TERRENOS

1. En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc., y en ningún caso locales cubiertos ni servicios que desvirtúen el fin primordial a que se destina como uso común del edificio.
2. Cuando la edificación prevista no agota la edificabilidad máxima permitida, se definirá la parte de parcela que queda agotada por dicho edificio. En dicha parte será de aplicación lo indicado en el apartado 1. El resto de la parcela puede ser objeto de segregación.

### III.2.14. MEDICION DEL VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

Los volúmenes computables serán los que resulten del producto de la superficie total construida por el coeficiente 2,75.

1. No computarán como volumen los espacios en sótano, o, si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante en contacto con la edificación, siempre que se destinen a aparcamiento o a instalaciones técnicas de la edificación, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores, centros de transformación, cuartos de basuras, etc., o trasteros de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ordenanza III.3.2.12.d.  
En el caso de edificios de uso distinto de vivienda, la condición de instalación técnica de la edificación, se hará extensiva a aquellos servicios complementarios de la actividad principal de utilización exclusiva por los usuarios de dicha actividad principal tales como lavandería, vestuarios del personal, etc. En ningún caso tendrán dicha consideración los servicios complementarios susceptibles de utilización independiente de la actividad principal tales como restaurantes, discotecas, etc.  
En cualquier caso los espacios en sótano y semisótano computables a efectos de edificabilidad según lo establecido en párrafos anteriores, se medirán por su volumen real.

Los accesos a sótanos y semisótanos no tendrán la consideración de rasante si el ancho no supera los seis (6) metros.

2. Serán volúmenes no computables los correspondientes a plantas bajas exentas o diáfanos en contacto con las fachadas exteriores, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre que estuvieran situadas en continuidad y con accesibilidad directa desde la vía pública, no tuvieran cerramiento alguno y su uso sea público.
3. Serán volúmenes no computables lo correspondientes balcones y miradores según se definen en el Art. III.1.9.15. Los demás cuerpos volados y los tendereros computarán por la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a fachada, y de que estén o no cerrados.
4. Los aprovechamientos que resulten del trazado de cubierta contemplado en el apartado 2 del Art. III.2.9. con los usos allí explicitados, no computan a efectos de determinación de volumen.
5. En el área de edificación abierta especial se estará a lo dispuesto en la correspondiente ficha de la Unidad de Ejecución.

### III.2.15. SOTANOS Y SEMISOTANOS

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.
3. El plano de pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 10,00 metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten tres plantas o bien cuatro, cuando respectivamente dos o tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamiento. Con carácter excepcional puede ser permitido un mayor número de plantas de sótano, cuando por las condiciones especiales del subsuelo se haga necesario realizar excavaciones con sistemas de pantalla que obliguen a mayores profundidades.

### III.2.16. ENTREPLANTAS

1. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de locales comerciales.
2. La construcción de la entreplanta, se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de esta adaptación.
3. Deberá retranquearse de fachada un mínimo de 3,00 metros.
4. La altura libre por encima del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior a 2,50 metros por debajo de dicho forjado.
5. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
6. Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

### III.2.17. PATIOS DE MANZANA

1. Los patios de manzana, cuando no estén calificados como espacios libres, podrán ser edificados en una sola planta sobre el nivel de la calle con altura que no sobrepase la de la planta baja de la edificación en fachada. Las cubiertas serán horizontales sin poder sobrepasar la altura fijada anteriormente.
2. En el caso en que las calles que determinan las alineaciones de una manzana presenten rasantes con diferencias entre cualquiera de ellas superior a 1,00 metro, podrá cubrirse el patio de manzana en las condiciones expresadas en el número anterior solamente en el primer tercio contado a partir de la calle que se considere. La cubierta del tercio central deberá estar situada en coincidencia o por debajo del plano definido, por las aristas exteriores de las cubiertas de los tercios fijados anteriormente.
3. En el caso de patios de manzana sin edificar en planta baja, los accesos al mismo se harán desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimiten, existiendo al menos, un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio.
4. En el caso de patios de manzana edificados en planta baja, existirán los mismos accesos a la cubierta de la misma siendo el número de ellos igual al que se exige para el caso anterior.
5. En los patios de manzana en los que taxativamente no se permite la construcción de planta baja, se admite la construcción subterránea con destino a garajes-aparcamiento con cubierta que permita, al menos, en un 70% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértices en el punto más alto de dicho perímetro. No se permitirán en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado y engrase con exclusión de cualquier otra actividad.
6. Queda prohibido sobre las cubiertas de los sótanos anteriormente referidos, cualquier uso que no sea el de Espacios Libres ya sea de uso público o asignado al uso comunitario de la manzana. Esta misma prohibición, será de aplicación, obviamente, en el caso de que no se construyan sótanos y esté prohibida la construcción de planta baja.
7. En los patios de manzana edificados con cubierta no transitable se debe dejar una zona transitable de uso común en todo el perímetro del patio, de un ancho no inferior a 3,00 metros, quedando el arranque de la cubierta del resto del patio a nivel no superior de la zona transitable, y la cumbre no estará más alta que el alfeizar de las ventanas más bajas que el alfeizar de las restantes ventanas más bajas que den a dicho patio.
8. Se permiten vuelos a partir de:
  - la primera planta cuando el patio no está edificado en planta baja;
  - la segunda planta cuando el patio está edificado en planta baja.
9. En todos los casos los vuelos permitidos, abiertos o cerrados, podrán tener hasta 1,00 metros siempre que la distancia desde cualquier punto de dicho vuelo a las restantes fachadas no sea inferior 1/4 de la altura del edificio. Esta altura se medirá desde el nivel de la zona transitable del patio de manzana hasta el alero del edificio que da al mismo.

10. Cuando la profundidad máxima edificable esté determinada, ésta será de obligado cumplimiento en la primera planta a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.
11. A partir de la primera o segunda planta, las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes, siempre con el tratamiento de fachadas. En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de patio que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación que en su función se permita, tal como se indica en el artículo III.2.2.2.

**III.2.18. PATIOS CERRADOS**

1. Para que de un patio interior cerrado puedan tomar luces habitaciones vivideras, deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un quinto de la altura del muro frontal;
  - b) que la altura del patio se mida desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la coronación de los muros incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere, que rodee el patio en más del 50% de su perímetro en última planta.
  - c) que en ningún caso estas luces rectas serán menores de 3,50 metros y que el radio del círculo inscrito no podrá ser menor de 1,50 metros.
2. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/3 de la altura de edificación.
3. Para las habitaciones no vivideras y huecos de escalera, el patio deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) que las luces rectas de los locales no vivideros y huecos de escaleras no podrán ser menores de 3,00 metros, entendiéndose por luz recta a la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje de hueco hasta el muro o lindero más próximo;
  - b) que la forma de la planta de patio sea tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3,00 metros de diámetro como mínimo;
  - c) que se exceptúan de estas condiciones las viviendas de 3 plantas y menos, tal como se indica en el artículo III.2.25.

**III.2.19. PATIOS ABIERTOS**

Cuando existan entrantes o patios abiertos, la profundidad de éstos no será nunca superior a vez y media la anchura de la boca medida desde el paramento más alejado de la misma con huecos de piezas habitables. La anchura de la boca será, como mínimo, de 3,00 metros cuando existan ventanas en las fachadas enfrentadas.

**III.2.20. PATIOS MANCOMUNADOS**

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:
  - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
  - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3,00 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.
3. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 1,00 metro, el muro de separación podrá sobrepasar en 2,00 metros la rasante del patio más alto.

**III.2.21. CUBIERTA EN PATIOS DE PARCELA**

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

**III.2.22. CHIMENEAS DE VENTILACION**

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductor independiente, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductores (colectivos e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del conducto del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta la desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse en un ángulo menor de 45º. Debe prohibirse la salida perpendicular del eje vertical del colector.
- f) El conductor individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local; cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta se deberá hacer a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector, caso de sección rectangular, así como de los conductos individuales será, como máximo, de 1 a 1,5. Se admiten

también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejillas, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener las lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 1,50 metros, como mínimo.
- j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección, como mínimo, situada a la menor altura posible.
- k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,4 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 0,00 metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberán prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperaturas, que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Se entiende que las disposiciones aquí señaladas son de aplicación en tanto en cuanto no provoquen divergencias con las disposiciones de la Fiscalía de Vivienda.

**III.2.23. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
2. Las piezas habitables destinadas a vivienda tendrán en todas sus dependencias un fondo no mayor de 7,00 metros.
3. Las piezas habitables destinadas a comercios, oficinas u otras actividades terciarias tendrán en todas sus dependencias un fondo no mayor de 10,00 metros; en casos de profundidad mayores se exigirá ventilación forzada.
4. Cuando un local habitable se ventila a través de una galería, la superficie total de los huecos de ventilación de la misma no será inferior a la mitad de la superficie de su fachada, y la ventilación entre galería y local será, como mínimo, 1/3 de la superficie en planta del local.

**III.2.24. PORTALES**

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2,20 metros. Se exceptúan las casas con línea de fachada inferior a 6,00 metros, en las que el portal podrá tener 1,50 metros.
2. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.
3. El hueco que da acceso al edificio deberá destacarse, en fachada, de los restantes huecos de la finca.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas de nueva planta.
5. No se consideran fuera de ordenación aquellas instalaciones que hoy se encuentran funcionando en estas condiciones.
6. En las instalaciones citadas se autoriza la conservación y la sustitución que pueda derivarse de esta conservación.

**III.2.25. ESCALERAS Y RAMPAS**

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1,10 metros; en los edificios de más de 4 plantas el ancho será igual o superior a 1,20 metros.
2. En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de 4 plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. En este caso, el ojo de escalera quedará libre en toda la altura y será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.
3. En edificios de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1,00 metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales.
4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas perdidas y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros. Se consideran exceptuadas las escaleras de servicio a los sótanos.
5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,75 metros. Los edificios sujetos a la ordenanza de "Área de protección ambiental", en que no exista posibilidad de instalar un ascensor, quedarán exentos, del cumplimiento de este precepto.
6. Con excepción de las viviendas unifamiliares, se prohíben las mesetas en ángulo y las mesetas partidas.
7. La altura mínima del pasamanos será de 0,95 metros, medidos en la arista exterior de la huella.
8. El número de escaleras será el siguiente:

- Vivienda sin ascensor: una escalera cada 32 viviendas o fracción.
  - Viviendas con ascensor: una escalera cada 48 viviendas o fracción; siempre existirá un mínimo de una escalera, en caso de ser necesarias más escaleras, podrá sustituirse cada escalera por dos ascensores.
9. El pasillo o distribuidor comunicado con la escalera y al que dan acceso las viviendas deberá ser de 1,50 metros o más de anchura.
10. Las rampas permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Dimensión mínima: igual que la escalera.
  - Pendiente máxima: 15 por 100.
- Las rampas antedichas no son utilizables en garajes, pues para tales establecimientos quedan definidas en su Ordenanza correspondiente.

### III.2.26. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción.
2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para Patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.
3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.

### III.2.27. CUERPOS VOLADOS

En áreas de edificación intensiva, los cuerpos volados se sujetarán a las condiciones siguientes:

1. En edificación intensiva, el saliente máximo permitido sobre la alineación exterior será del cinco por ciento (5%) de la anchura real de la calle, con un límite máximo de ciento veinte centímetros (120 cm.).
2. Los cuerpos volados deberán mantener una altura libre mínima de 3,00 m. en cada uno de sus puntos sobre la rasante de la calle.
3. Se prohíben los cuerpos volados cerrados, miradores y galerías en calles de ancho inferior a 7,00 metros.
4. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.
5. Sobre la línea exterior que define la alineación podrá volarse una superficie que no exceda de la resultante del producto de la mitad de la longitud de cada fachada por el saliente máximo autorizado. Dicha superficie volada podrá incrementarse en un veinte por ciento (20%), caso de que todos los vuelos que presenta la fachada se correspondan con balcones, balconadas, miradores y galerías en los términos definidos en el Art. III.1.9.15.

### III.2.28. CORNISAS Y ALEROS

1. Cornisas: el vuelo permitido no sobrepasará en ningún caso los 0,60 metros.
2. En cualquier caso el alero podrá salir sobre los cuerpos volados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

### III.2.29. CIERRE DE CUERPOS VOLADOS

1. En edificaciones existentes, cuando la ordenación contemplada en estas normas lo permita, podrá procederse al cierre de cuerpos volados abiertos, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
2. El proyecto de cierre de vuelos, será único para la totalidad de la fachada, y deberá presentarse por la comunidad o el propietario único del edificio, comprometiéndose los propietarios a ejecutarlo con la misma calidad y formas que figuren en proyecto.
3. En los edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de vuelos, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos, requerirá la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario.
4. Sólo se permitirá el cierre de terrazas y balcones existentes mediante fachadas ligeras constituidas por carpintería y acristalamiento exclusivamente, sin paños opacos o traslúcidos y sin ejecución de nuevas obras de fábrica, cuyo diseño deberá armonizar con el resto de la fachada y con los elementos de carpintería y cerrajería existentes ateniéndose estrictamente en las particiones, textura y color de carpinterías, a los propios del ambiente cuya conservación se pretende. En ningún caso se permiten los cerramientos que requieren la construcción de forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

### III.2.30. MEDIANERIAS

Se tratan en las Ordenanzas Particulares de las distintas Áreas.

### III.2.31. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o arálogos, como en la de los huecos del portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros.

2. Los cerramientos de los locales de planta baja irán remetidos no menos de 0,10 metros de los haces de los muros de fachada.
3. El tratamiento de los locales de planta baja o semisótano, en las edificaciones de nueva planta, sin uso específico, deberán dejar señalados los huecos de portales según el punto 1, previendo para éstos un cierre metálico opaco y las zonas restantes que no corresponden a los huecos de fachada deberán ser tratadas de acuerdo con las características predominantes y condiciones estéticas del edificio al que pertenecen.

### III.2.32. PASAJES COMERCIALES

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura será la de la planta o plantas comerciales.
2. Se pueden producir dos situaciones:
  - a) que tengan un único punto de contacto con la vía pública; y
  - b) que tengan dos o más puntos de contacto con la vía pública, pudiendo crear la comunicación a través de un patio de manzana, siempre que en el mismo se permitan construcciones.
3. El ancho mínimo será:
  - para a) igual a 2,50 metros libres entre vitrinas o escaparates cuando el fondo sea inferior a 10,00 metros; y de 4,00 metros en los demás casos; y
  - para b) igual a 6,00 metros.
4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunique, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

### III.2.33. MARQUESINAS Y TOLDOS

1. Se tolerará la construcción de marquesinas y viseras con una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante y un saliente que no podrá exceder del ancho de la acera deducidos 0,50 metros, no superando en ningún caso los 2,00 metros de vuelo. Se hará la recogida de aguas de las marquesinas en forma que no viertan a la vía pública.
2. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera deducidos 0,50 metros, respetando en todo caso el arbolado y no superando en ningún caso los 2,00 metros de vuelo. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de las marquesinas.
3. Los toldos fijos o de material rígido deberán seguir la Ordenanza de las marquesinas.

### III.2.34. MUESTRAS

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Su vuelo máximo será 0,20 metros a contar del plano del edificio. 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 0,50 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas sin que en ningún caso perturben la composición de la fachada o de la propia portada. En edificios de nueva planta sometidos a reforma, las placas deberán situarse agrupadas con un soporte único y adecuándose al carácter de la portada.
- c) Los anuncios no podrán colocarse como coronación de los edificios.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.
- f) En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.
- g) Se permite el uso de muestras en plantas superiores, en las mismas características anteriores y sin que en ningún caso perturben el carácter y la composición de la fachada.

### III.2.35. BANDERINES

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. En ningún caso podrá exceder del ancho de la acera menos 0,20 metros. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.
2. Los banderines luminosos además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.
3. Se prohíbe la instalación de banderines en los pisos superiores.

### III.2.36. VALLADOS

1. El Ayuntamiento podrá exigir que los solares estén cerrados, con cercado permanente de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesor convenientes

para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y cuando menos estarán terminados con revoco y pintura a la cal.

2. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
4. Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados en las condiciones señaladas, en el punto 1 de este artículo, si bien su altura, será en todo caso la altura libre del local. El cerramiento deberá situarse, remetido, no menos de 0,10 metros de los haces de fachada.

### III.2.37. PRESCRIPCIONES COMUNES A LOS ARTICULOS ANTERIORES

La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines y, en general, las que afecten a la fachada a la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación a precario, del dominio público.

### III.2.38. PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas y aquéllos situados en zonas visitables por público no tendrán menos de 0,95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,15 metros.

### III.2.39. AISLAMIENTOS

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

### III.2.40. SERVICIOS

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios.

### III.2.41. APARATOS ELEVADORES

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga una planta a 10,75 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, excluyéndose de esta cláusula los edificios sujetos a la Ordenanza del Área de Protección Ambiental, donde no sea posible instalar un aparato elevador.
3. Cualquier otro tipo de sistema de comunicación vertical deberá ser justificado con su correspondiente estudio técnico.

### III.2.42. CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TELEVISION, ETC.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.
2. Es obligatoria en toda la ciudad la antena de televisión colectiva.

### III.2.43. SERVICIO DE CARTERIA

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

### III.2.44. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

### III.2.45. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en estas Ordenanzas para cada área. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.
2. Se entienda por unidad de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,5 metros, con acceso libre de maniobra para facilitar el estacionamiento de anchura mínima de 5,00 metros. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.
3. En todo caso cabe contabilizar el número de plazas de un aparcamiento dividiendo su superficie total en metros cuadrados por 20.
4. Cuando la forma o características geográficas de la parcela no permita la construcción de rampas de comunicación con sótanos, el Excmo. Ayuntamiento podrá dispensar de su construcción con los oportunos informes de los Servicios Técnicos Municipales.

5. No se contabilizarán, a efectos de número de plazas exigido, las existentes o proyectadas en la calle a lo largo de fachadas de la edificación, y del lado de la vía correspondiente a ésta.

### III.2.46. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

### III.2.47. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

### III.2.48. CONSERVACION DE URBANIZACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres ajardinados, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

### III.2.49. OBRAS DE REFORMA

1. En las fincas que no estén fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas (Art. III.1.9/26).
2. Las obras de reforma que puedan autorizarse solo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

### III.2.50. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas) algún daño.
4. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

### III.2.51. DEMOLICIONES

1. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, y en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
2. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario, cuando, por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.
3. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
4. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de la estatal.
5. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obras se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
6. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

### III.2.52. APEOS

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo

- directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.
- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
  - En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. El Alcalde, previo informe del técnico municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesario.

**III.2.53. VALLADO DE OBRA**

- En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2,00 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remitida del bordillo al menos 0,60 metros para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,00 metro, dentro de la valla o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
- No se permitirá ocupar el espacio de la vía pública limitado por la valla, por casetas, oficinas de obra o similar.
- En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
- En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

**III.2.54. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

- En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales o elementos de la construcción, como asimismo a oficinas provisionales de venta de pisos.
- Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

**III.2.55. LICENCIAS MUNICIPALES EN ZONAS DE INTERES ARQUEOLÓGICO.**

En caso de descubrirse zonas de interés arqueológico, las licencias municipales que se concedan en ellas deben contener inexcusablemente la condición de comunicar el comienzo de obra a la Dirección Provincial de Cultura a efectos de control por personal especializado.

**III.2.56. NORMA DE CONSERVACION DE USO**

- Se establece con carácter general para todas aquellas dotaciones que se recogen como tales en la documentación gráfica y escrita la conservación de su uso actual con la expresa prohibición de alterarlo con destino a usos residenciales, comerciales, de oficinas, industriales, etc.
- Exclusivamente se permitirá, con la justificación necesaria, la alteración de su uso específico actual para su destino a otro uso dotacional.
- Se eximen de esta conservación las pequeñas instalaciones circunstanciales menores de 500 m2 localizadas en:
  - planta de piso y
  - edificaciones unifamiliares.

**III.2.57. NORMAS DE CONDICIONES ESTETICAS**

- Los edificios aislados tendrán todas sus fachadas tratadas con el mismo rango y carácter, sin dejar medianería al descubierto.

- En edificios contiguos, cuando por diferencias de altura, queda una pared medianera a la vista, la misma deberá ser tratada con el mismo carácter que las restantes fachadas.
- Los edificios a construir, reformar o rehabilitar dentro de un área homogénea, guardarán el carácter correspondiente a la unidad en que se encuentren situados.
- Podrá ser motivo de denegación de una licencia de edificación cuando ésta, por su volumen o composición no armonice con los edificios existentes sujetos a protección ambiental o con el ambiente urbano, o paisajístico donde se halle enclavada.

**III.2.58. TENEDEROS**

Será obligatoria la existencia de tendedero en cada una de las viviendas. Si el mismo se localiza en fachada deberá quedar oculto de vistas.

**III.2.59. CONSERVACION**

Quando sobre la parcela objeto de la edificación existieren especies vegetales de interés, podrá ser exigido su mantenimiento o su trasplante a la zona que por parte de los Servicios Técnicos se establezca, corriendo a cargo del promotor los gastos que ello origine.

**III.2.60. TENDIDOS TELEFONICOS SUBTERRANEOS**

Será obligatoria la instalación subterránea de los tendidos telefónicos.

**III.3. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION**

**III.3.1. USOS CONSIDERADOS**

- Uso de vivienda
- Uso de garaje-aparcamiento
- Uso de almacenes o trasteros
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso hotelero
- Uso de espectáculos
- Uso de salas de reunión
- Uso religioso
- Uso cultural
- Uso deportivo
- Uso asistencial

**III.3.2. USO DE VIVIENDA**

1. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a la residencia de seres humanos.

2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:

- Categoría 1ª:** Unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- Categoría 2ª:** Colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- Categoría 3ª:** Apartamentos, cuando no se destina a residencia permanente de una familia o bien, dadas sus dimensiones, es adecuada exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

3. **Vivienda exterior:** Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación en la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere. En caso de no existir el patio de manzana y tener la parcela un patio con profundidad mínima de 8,00 metros, se considerará que las viviendas, cuyos huecos den a este patio son exteriores. Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en áreas de protección ambiental, que ya sea por estar situadas en edificios que responden a una parcelación medieval con reducida dimensión de fachada o bien por la tipología de planta, sólo permiten una habitación, la cual habrá de proyectarse necesariamente como estancia-comedor.

4. **Altura de pisos:** Las alturas libres de suelo a techo mínima consentida en las obras de nueva edificación, serán las siguientes:

- Planta baja..... 3,50 metros
- Planta de pisos..... 2,50 metros

salvo que se indique taxativamente lo contrario en la Ordenanza específica o en la correspondiente ficha de la Unidad de Ejecución.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillo, etc., y, en general, en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 metros.

5. **Sótanos y semisótanos:** la construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

6. **Programa mínimo:** Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina, un estar-comedor, un dormitorio de dos camas, un cuarto de baño con bañera, lavabo e inodoro y tendedero con una superficie mínima útil de 40 m2. La categoría 3ª estará formada por un programa reducido de cocina-estar-comedor, un dormitorio con dos camas, un aseo con inodoro, ducha y lavabo y tendedero con superficie útil no menor de 35 m2.

Será de obligado cumplimiento el Decreto 141/1991 de la Diputación Regional de Cantabria que se refiere a condiciones mínimas de habitabilidad.

#### 7. Dimensiones mínimas de las habitaciones:

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros.
- La cocina tendrá al menos 5,00 metros cuadrados, con ventilación directa.
- La cocina-estar-comedor tendrá al menos 16 metros cuadrados.
- El cuarto de baño, con inodoro, bañera y lavabo habrá de tener 2,00 metros cuadrados como mínimo.
- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en donde su anchura mínima será de 1,50 metros.
- Cuando existan más de tres habitaciones se aumentará en dos metros cuadrados el estar-comedor por cada habitación en exceso.
- Cuando existan más de cuatro habitaciones, además del cuarto de baño completo, deberá existir un cuarto de aseo con lavabo, ducha o bañera e inodoro.

#### 8. Condiciones de los locales destinados a vivienda:

- Cumplir la condición de vivienda exterior.
- El cuarto de baño o aseos, así como el dormitorio no deberán abrir directamente al local de la cocina; cuando no exista más que un baño o aseo en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
- Ningún local, dentro de la propia vivienda, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.  
  
Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta.
- Las cocinas dispondrán obligatoriamente de una chimenea de ventilación y otra para extracción de humos y gases. Asimismo se dispondrá de otra chimenea independiente al servicio de la calefacción individual si la hubiere.

#### 9. Dimensiones y condiciones de las escaleras: Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, cumplirán las siguientes:

- Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1,10 metros, salvo en la categoría 1ª, que podrán ser de 0,80 metros.
- En edificios de viviendas de más de cuatro plantas la anchura libre mínima se aumentará a 1,20 metros.
- Para el dimensionamiento de las vías de evacuación se tendrá en cuenta lo dispuesto en la NBE-CPI-91.

#### 10. Servicios e Instalaciones:

- De agua.  
  
Toda vivienda deberá tener en su interior instalaciones de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De energía eléctrica.  
  
Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De red de saneamiento.  
  
Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
- Aparatos elevadores.  
  
Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 10,75 metros o más, sobre la cota de portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción. Los edificios situados en áreas de protección ambiental donde no sea posible instalar un elevador, quedan excluidos de esta obligación.  
  
Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado en el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria, así como el Real Decreto sobre accesibilidad a los edificios.

#### e) Calefacción

La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

#### 11. Obras de reforma para adecuación a viviendas: Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de vivienda.

#### 12. Usos tolerados en edificios de vivienda: En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los siguientes usos:

- Garaje-aparcamiento: En situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª, en la situación 2ª se admite solamente las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

En situación 3ª se admiten todas las Categorías de este uso, pero en el caso de que el patio esté dedicado a espacio libre privado, se estará a lo dispuesto en el artículo III.2.17.

- Industria, comercio y oficinas: Únicamente en su categoría 1ª, en situación 1ª y 2ª y categoría 2ª, en situación 2ª, con superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>, nivel sonoro acorde con las Ordenanzas Municipales dictadas al efecto y 17 PALS de vibraciones, transmitidos al exterior y/o locales contiguos.
- Almacenes: Se tolera la instalación de almacenes en su planta baja, sótano y semisótano, únicamente en su categoría 1ª, con superficie no mayor de 150 metros cuadrados por planta y con acceso tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiere, independiente del portal y escalera de las viviendas.
- Trasteros: Se permite el destino a trasteros de los espacios situados bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:

No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión que permita situar una cama ni más de 10 metros cuadrados.

No ser su número superior al número de viviendas más dos.

Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.

- Hotelero: Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 20 habitaciones / 40 camas.

Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, debiendo cumplir el resto de condiciones que rigen para esta clase de establecimiento.

- Espectáculos y salas de reunión: Se toleran en plantas bajas de los edificios destinados a viviendas, con accesos independientes de los de escalera y portal de éstos.

Podrán instalarse en sótanos y semisótanos parte de sus locales, siempre que cumplan las condiciones establecidas para el caso por el Reglamento de Policía de espectáculos públicos, NBE-CPI-91 y sus Anejos.

- Cultural: Se tolera la explotación e instalación de centros de estudio de carácter particular, tales como academia, con 200 alumnos como máximo, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, así como cine-club, bibliotecas, etc., realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, para evitar molestias a los vecinos; se toleran también en otras plantas, en idénticas condiciones siempre que las plantas inferiores no se destinen a viviendas.

- Deportivo: Se permiten en planta baja de edificio de vivienda y patio de manzana los gimnasios y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público. En todo caso no deberán crear molestias a sus vecinos.

- Sanitario: Sin limitación de capacidad en planta baja; en planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado b).

- Asistencial: Se toleran en cualquier planta sin limitación, salvo que se trate de guarderías infantiles en plantas de pisos, en cuyo caso no podrán exceder de 15 plazas de capacidad, siempre que cumplan las limitaciones establecidas en el apartado b).

#### 13. Divergencias entre las presentes Ordenanzas y la legislación de viviendas protegidas: Cuando un promotor desee construir viviendas en el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas y solicite la protección de cualquier organismo oficial que tenga una legislación, reglamentación o normas específicas en la materia cuyo cumplimiento sea imprescindible para obtener los beneficios de la protección, puede producirse que alguna de las presentes Ordenanzas difiera de las exigencias del referido organismo oficial, por ser estas más restrictivas o, por el contrario, más generosas.

- a) En el caso en que las exigencias municipales sean mayores que las del organismo oficial: Deberán aplicarse las Ordenanzas Municipales.
- b) Caso en el que las exigencias del organismo oficial sean mayores que las municipales: Podrán aplicarse las prescripciones del organismo oficial.

### III.3.3. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción. Se prohíbe su diseño y uso para camiones, permitiéndose furgonetas de hasta 1.000 kilogramos de carga, en zonas de carácter residencial.

2. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Con capacidad hasta 4 vehículos
- b) Categoría 2ª: Hasta 600 metros cuadrados de superficie
- c) Categoría 3ª: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
- d) Categoría 4ª: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

3. Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª: Anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.
- b) Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano de edificio de otro uso de vivienda colectiva.
- c) Situación 3ª: En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada, en superficie o subterráneo.
- d) Situación 4ª: En edificio exento o manzana completa.
- e) Situación 5ª: En sótano bajo espacio libre de uso público.

4. Obligaciones generales: La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

5. Número de vehículos autorizados: El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillo de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La superficie mínima de plaza de garaje será de 2,20 metros por 4,50 metros.

6. Altura: La altura libre no podrá ser menor de 2,20 metros en cualquier punto, medida desde el suelo terminado hasta cualquier accesorio que descuelgue del techo, como tuberías, luces, etc.

#### 7. Acceso:

- a) Los garajes-aparcamientos, hasta la categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 3,00 metros.
- b) Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12%, medidas por su línea media.
- c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3,00 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5,00 metros.

En edificios retranqueados de la alineación de parcela y que la salida de vehículos no presente peligro a posibles usuarios del espacio de dicho retranqueo, no se exigirá el mencionado tramo de 3,00 metros.

- d) En categoría 4ª se dispondrá de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos o de acceso único con doble calzada.
- e) Se preferirá, y por lo tanto se autoriza, la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

#### 8. Construcción:

- a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- b) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o

fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico según Ordenanzas Municipales dictadas al efecto y estará desprovisto de accesos a patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

9. Ventilación: La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª dispondrá de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios de parcela o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

El sistema de ventilación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La ventilación en garaje será obligatoria para impedir la acumulación de gases; esta ventilación podrá ser directa en el caso de garajes en planta baja o semisótanos con huecos recayentes a vía pública, o indirecta por chimeneas de ventilación, chimeneas que tendrá su terminación 1 metro por encima de la cubierta del inmueble correspondiente; las chimeneas tendrán una superficie útil de 1,00 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados, repartidas entre al menos dos de los lados que definen el local, preferiblemente opuestas la una a la otra. En caso de no cumplirse este requisito es preferible la instalación de ventilación forzada.
- b) En edificios de uso exclusivo para garaje se permite la ventilación directa a calle o vía mediante huecos que estén separados de las fincas colindantes al menos 4,00 metros y no pudiéndose abrir en fachada a patios particulares o de manzana.
- c) A los garajes de superficie superior a los 3.500 metros cuadrados y a los emplazados en sótano se les dotará de un sistema de aireación o ventilación forzada, poseyendo el cuarto de máquinas las correspondientes chimeneas.

10. Iluminación: La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas, receptores y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

11. Instalaciones contra incendios: Será de obligado cumplimiento la NBE-CPI-91 y anejo correspondiente.

12. Carga de baterías: Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

13. Talleres de reparación: Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con el límite de una producción de ruidos y vibraciones no superior a lo citado en las Ordenanzas Municipales dictadas al efecto. Se limita a un solo taller por garaje.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapistas y la prueba de motores y claxons en todas las situaciones, excepto la 4ª.

14. Estación de lavado y engrase: Se autoriza su instalación en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

15. Acceso y estancia de vehículos: Se permitirá el acceso de vehículos ligeros hasta 1.500 kilogramos en las categorías 2ª y 3ª y el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4ª.

16. Equipamiento: Se establece como equipamiento mínimo el de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o por cada 100 m<sup>2</sup> de industria, comercio y/u oficinas.

### III.3.4. USO DE ALMACENES

1. Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

2. En los locales de uso de almacenes no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

### III.3.5. USO COMERCIAL

1. Corresponden a este uso los edificios y locales destinados a venta de mercancías y servicios de todas clases.

2. Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

3. Se tendrán en cuenta las disposiciones legales sobre determinados establecimientos.

## 4. Condiciones de los locales comerciales:

- a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos, así como las galerías comerciales, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, salvo que tengan accesos independientes y directos desde la vía pública.
- b) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera deberán tener acceso directo por la vía pública no pudiendo abrir la puerta hacia el exterior sobre la propia vía y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,50 metros y 3,00 metros en primera planta. En los edificios existentes o sujetos a protección ambiental se admitirán las alturas actuales.
- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,20 metros, con huella como mínimo de 28,50 centímetros y contrahuella como máximo de 17,50 centímetros.
- d) En los locales comerciales podrán establecer entreplantas en las condiciones fijadas en estas Ordenanzas.
- e) Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.
- f) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con la zona de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo cuando su número sea superior a uno, debiendo establecerse un inodoro y un lavabo para cada 100 metros cuadrados de local o fracción y cumplirán las normas fijadas para los ubicados en viviendas.
- g) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- h) La ventilación de los aseos se realizará de forma natural mediante chimenea o forzada con todos los condicionantes que sean necesarios en orden a evitar la producción de malos olores y se requerirá el conocimiento previo de los vecinos afectados.
- i) En los edificios de nueva planta, los locales comerciales deben disponer de chimeneas de extracción de gases, en la proporción de 1 c/200 m<sup>2</sup>, distribuidos uniformemente en toda la extensión de los locales, de forma tal que cualquiera sea la distribución de los nuevos locales tengan acceso fácil a las citadas chimeneas.
- j) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

## III.3.6. USO DE OFICINAS

1. Se incluyen en este uso los edificios y locales, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares, etc.

## 2. Condiciones higiénicas:

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- b) La altura mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros de luz libre.
- c) Podrán establecerse entreplantas de oficinas de acuerdo con lo establecido en el artículo III.2.16.
- d) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, cuando su número sea superior a uno, debiendo establecerse un inodoro y un lavabo para cada 100 metros cuadrados de local o fracción.

3. Usos tolerados en edificios de oficinas: En los edificios destinados a oficinas se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de viviendas, así como el uso de viviendas; en este último caso se considerará el de vivienda como uso tolerado, sin que pueda imponer sus propias condiciones al uso principal de oficinas.

## III.3.6.1. CATEGORIAS Y SITUACIONES DE LOS USOS DE INDUSTRIA, ALMACENES, COMERCIO Y OFICINAS

1. A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales, almacenes, comercios, oficinas y otros servicios, con respecto a otros usos, se clasifican éstos en cinco categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez, cinco situaciones, según sea su tipo de ubicación relativa.

## 2. Categoría:

## 1ª Categoría

## Definición:

Instalaciones compatibles con la vida familiar o con el uso residencial, en general, sin más limitaciones que su cantidad o superficie.

## Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 1ª categoría aquellas instalaciones profesionales, artesanales o comerciales, tipo despacho laboratorio o taller, de carácter familiar o individual, con superficies inferiores a 150 metros cuadrados y nivel sonoro y vibraciones conforme a las Ordenanzas Municipales, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

## 2ª Categoría

## Definición:

Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero con ciertas limitaciones, a causa de sus posibles molestias.

## Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 2ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan así como las instalaciones profesionales, artesanales o comerciales, pequeños talleres, industrias de servicio y garajes, que requieran contacto directo y frecuente con el público y que, sin embargo, no transmitan molestia alguna al exterior ni puedan originar peligro especial, por estar corregidos convenientemente ambos extremos, así como no produzcan una atracción de tráfico peatonal o rodado, ni almacenaje de mercancías que creen interferencias con el desenvolvimiento de la vida residencial, con superficies inferiores a 1.000 metros cuadrados y nivel sonoro y vibraciones conforme a las Ordenanzas Municipales.

## 3ª Categoría

## Definición:

Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes.

## Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 3ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo oficinas, comercial e industrial, que o bien requieren intenso contacto con el público o bien generan un tráfico peatonal o rodado intenso o bien requieren un almacenaje de productos importante, o bien producen molestias de tipo ruido, vibración u olores, que podrían transmitirse a edificaciones contiguas, o bien interfieren las circulaciones de tipo residencial, con superficies inferiores a 3.000 metros cuadrados y nivel sonoro y vibraciones conforme a las Ordenanzas Municipales.

## 4ª Categoría

## Definición:

Instalaciones de uso urbano (industria) pero incompatibles con el uso residencial.

## Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 4ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo industrial, que ya sea por estar comprendidas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o bien por la producción de ruido, vibraciones u olores, requieren situarse en áreas independientes a las de uso residencial, sin limitación en cuanto a superficie y potencia instalada y un nivel sonoro y vibraciones conforme a las Ordenanzas Municipales.

Según los grados de compatibilidad de las diferentes instalaciones anteriormente clasificadas, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su situación relativa a los inmuebles o zonas residenciales.

## 3. Situaciones:

## 1ª Situación

En la propia vivienda, en plantas superiores de un edificio residencial o anejos a viviendas unifamiliares.

## 2ª Situación

En sótano o planta baja de un edificio residencial.

## 3ª Situación

En edificio exento, exterior al edificio residencial o en edificio exclusivo.

## 4ª Situación

En manzana exclusivamente industrial, polígono o zona industrial.

4. En las Ordenanzas particulares de uso correspondiente a cada una de las áreas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido el uso industrial, comercial o de oficinas.

5. Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y



potencia que precise, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

6. La medición del nivel sonoro en decibelios se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere o bien en el domicilio del vecino más afectado por las molestias producidas en aquél.

7. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación de industria, comercio u oficina, el Ayuntamiento, previamente, calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su otorgamiento o denegación según las particulares de cada zona.

**III.3.7. USO HOTELERO**

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicios al público que se destinan al alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. También se incluyen en este uso las instalaciones destinadas a residencia permanente constituidas por unidades monohabitacionales con aseo mínimo y con o sin cocina independiente o incorporada, que cuentan con servicios comunes de cafetería, limpieza, conserjería y recogida de basuras.

2. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente reglamentación del Ministerio competente.

3. Usos tolerados en edificios hoteleros: En los edificios destinados a hostelería se permiten únicamente los usos tolerados en edificios de vivienda, así como el uso de vivienda.

**III.3.8. USO DE ESPECTACULOS**

1. Se incluyen en este uso los edificios e instalaciones con fines de formación cultural y entretenimiento recreativo, ya se coticen en ellos las entradas o sean gratuitos.

2. Se cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

**III.3.9. SALAS DE REUNION**

1. Comprende este uso los edificios e instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bares, tabernas, restaurantes, etc.

2. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

**III.3.10. USO RELIGIOSO**

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado. No se establecen condiciones generales para este uso.

**III.3.11. USO CULTURAL**

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares, así como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación y Ciencia o departamento ministerial que corresponda.

**III.3.12. USO DEPORTIVO**

1. Corresponde los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Reglamento de Espectáculos.

**III.3.13. USO SANITARIO**

1. Corresponde a las instalaciones y edificios destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.

2. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad.

**III.3.14. USO ASISTENCIAL**

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados a asilos de ancianos, clubes de ancianos, centros para rehabilitación de minusválidos y deficientes mentales, etc.

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

**III.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**

**III.4.1. AREA DE EDIFICACION INTENSIVA**

Comprende dos Categorías: Intensiva alta e Intensiva especial.

**III.4.1.1. Intensiva alta**

**Delimitación**

Es el área delimitada en el plano 2.2.: "ORDENACION"

**III.4.1.1.1. Tipología**

Corresponde a manzana cerrada de edificación intensiva con: a) patios interiores de manzana o de parcela o E.L.U.P. interiores y b) sin patios interiores de manzana.

**III.4.1.1.2. Alineación exterior**

1. Es la señalada en los planos de Alineaciones.

2. Sobre la alineación fijada se podrá autorizar un saliente máximo de 0,10 m. para los escaparates, pudiendo el Ayuntamiento cobrar el arbitrio correspondiente por esta ocupación de vía pública.

3. Antes de comenzar las obras con licencia municipal el Arquitecto Municipal levantará acta de alineación la cual firmará, además del Técnico Municipal, el Arquitecto Director de la Obra y el propietario.

**III.4.1.1.3. Retranqueos**

No se admiten retranqueos.

**III.4.1.1.4. Alineación interior**

Es la señalada en los planos de Alineaciones.

**III.4.1.1.5. Profundidad edificable**

1. La profundidad máxima edificable se fija en los planos de alineaciones.

**III.4.1.1.6. Número total de plantas y altura máxima de cornisa**

1. El número total de plantas y la altura correspondiente a ellas se señala en los planos de alineaciones y alturas en función del ancho de calle:

Ancho de calle	Nº total de plantas	Altura máxima
Calles de hasta 8 m.....	5 (PB+4P)	15,00 m.
Calles de 8,01 a 12 m....	6 (PB+5P)	18,00 m.
Calles de 12,01 a 15 m...	7 (PB+6P)	21,00 m.
Calles de 15,01 a 25 m...	8 (PB+7P)	24,00 m.
Calles de 25,01 a 30 m		
y más de 30 m.....	9 (PB+8P)	27,00 m.

Los anchos de calles se encuentran tipificados en el Anejo 1 "Anchos de calles en el ámbito del P.E.R.I. Río de la Pila".

2. El número de plantas y la altura indicada se entienden como máximas incluyendo la planta baja. Si se hacen áticos, éstos han de hacerse incluidos dentro de las alturas máximas indicadas en este apartado.

3. La altura total se medirá en todos los casos conforme señala el artículo III.2.2.

**III.4.1.1.7. Altura de planta de piso**

1. La altura mínima es de 2,80 m. de suelo a suelo para cada planta destinada a vivienda.

2. La altura máxima es de 3,00 m. de suelo a suelo para cada planta destinada a vivienda.

3. No se podrá, en ningún caso, aumentar el número de plantas aunque se mantenga la altura total.

**III.4.1.1.8. Altura de planta baja**

1. La altura de planta baja es variable, estando comprendida entre un mínimo de 3 metros y un máximo de 5 metros.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda, tendrá la misma altura que las restantes plantas, debiendo situarse la rasante de planta baja a una altura mínima de 0,50 m. sobre la rasante de la acera medido, como siempre, en el centro de la fachada.

**III.4.1.1.9. Entreplanta**

1. Si es posible, en la planta baja, puede intercalarse una entreplanta, de tal forma, que no se acuse en fachada y no pudiendo destinarse, en este caso, ninguna de las dos a vivienda.

2. La entreplanta deberá cumplir con lo establecido en el artículo III.2.16 de las presentes Ordenanzas.

## III.4.1.1.10. Condiciones de la edificación

Según Ordenanzas Generales

## III.4.1.1.11. Situación de la edificación existente

1. La edificación existente, en la que por sus características constructivas, edad o estado de conservación no sea previsible su renovación a corto plazo y que no se ajuste a la presente Ordenanza, no se considera fuera de ordenación. No obstante no se permite en ella aumento de volumen.

2. Cuando la edificación no ajustada a Ordenanza desaparezca por razón de un siniestro total o por demolición, el aprovechamiento del Suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en la presente Ordenanza.

## III.4.1.1.12. Mantenimiento y conservación

Las edificaciones existentes, deben ser conservadas con el decoro y respeto que son necesarios para mantener y mejorar la calidad del espacio urbano de acuerdo con la legislación vigente.

## III.4.1.1.13. Medianerías

a) Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, o bien permanezcan visibles, siempre se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

b) Esta reglamentación se aplica sin excepción tanto a edificios de futura construcción como a aquellos ya construidos que posean su medianería a la vista.

## III.4.1.1.14. Usos

## 1. Permitidos

- Vivienda: corresponde a la categoría 2ª: Colectiva y 3ª: Apartamentos.
- Garaje-aparcamiento: Se exige el cumplimiento del equipamiento mínimo y se permite la realización de garajes de la Categoría 2ª en situación 2ª, 3ª y 4ª y de las Categorías 3ª y 4ª en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- De comercio y oficinas: se permite la categoría 1ª en situación 1ª, 2ª y 3ª, la Categoría 2ª en situación 2ª y 3ª y Categoría 3ª en situación 2ª y 3ª.
- De almacén: se permite la Categoría 2ª y 3ª en situación 2ª y 3ª.
- De hostelería: En las condiciones fijadas como uso compatible con el de vivienda y en edificio exclusivo.
- De espectáculos y salas de reunión: En las condiciones fijadas como uso compatible con el de vivienda.
- Cultural, asistencial, sanitario, religiosos y deportivo: se permite estos usos de acuerdo con las especificaciones del uso correspondiente.

## 2. Prohibidos

Todos los restantes.

## III.4.1.1.15. Condiciones higiénicas

Según las leyes y reglamentos sanitarios vigentes.

## III.4.1.1.16. Condiciones estéticas

1. Se debe cuidar la calidad de las construcciones aún con la mayor sencillez de composición, tanto en su expresión formal como en su integración con el entorno.

2. Se debe usar en fachada materiales que permitan una conservación y una durabilidad adecuada a las características climáticas de la región.

## III.4.1.2. Intensiva especial

La correspondiente a las U.E. delimitadas en el Área intensiva.

Es de aplicación lo especificado en la ordenanza Intensiva alta con las salvedades indicadas en las fichas de las U.E. correspondientes.

## III.4.2. AREA DE EDIFICACION ABIERTA

## Delimitación

Es el área así señalada en el plano 2.2. "ORDENACION" y que se designa según su modalidad:

- Edificación Abierta
- Edificación Abierta Especial

## III.4.2.1. Edificación abierta

## III.4.2.1.1. Tipología

Corresponde a un tipo de edificación en bloque aislado o agrupaciones acodadas con espacios libres.

## III.4.2.1.2. Alineación exterior e interior

Las alineaciones exteriores e interiores serán libres.

## III.4.2.1.3. Parcelación

1. La parcelación se establece, si fuera necesario, mediante el oportuno proyecto de reparcelación.

2. Las parcelas resultantes se consideran indivisibles.

## III.4.2.1.4. Ocupación del Suelo

La ocupación máxima será del 40%, debiendo quedar el 60% restante destinado a espacio libre permanente.

## III.4.2.1.5. Edificabilidad

La edificabilidad es de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aplicada sobre la superficie resultante de detraer los Sistemas Generales.

## III.4.2.1.6. Altura de la edificación

La altura de la edificación es libre no pudiendo superar en ningún caso el número total de Baja más cuatro plantas (PB+IV).

## III.4.2.1.7. Altura máxima de planta baja

4,00 metros incluidos forjados

## III.4.2.1.8. Retranqueos a linderos

El retranqueo a linderos no será inferior al cincuenta por ciento de su altura (50% de h.), con un mínimo de cuatro metros (4,00 m.).

## III.4.2.1.9. Retranqueo al eje de la calle.

1. El retranqueo de las edificaciones al eje de la calle no será inferior al cincuenta por ciento de su altura (50% de h.) más la mitad de la sección legal de la calle, incluidas aceras.

$$d = \frac{h}{c} + \frac{slc}{2}$$

2. El ancho legal de las calles se encuentra tipificado en el listado, que se adjunta como Anejo 1.

## III.4.2.1.10. Medianerías

En caso de edificaciones aisladas se permitirá la realización de proyectos y obras que, agrupando dos parcelas colindantes, sitúen las edificaciones que corresponderían a cada una de las dos adosadas en las medianerías con las siguientes condiciones:

- El edificio resultante mantendrá su carácter de aislado, separándose de los demás predios colindantes como si las parcelas fueran consideradas como una sola
- El proyecto será único para el conjunto.
- La condición de mancomunidad de la medianería constará registrada en escritura pública.
- La realización de la obra será simultánea; y
- La altura de la edificación será la misma a ambos lados de la medianería.

## III.4.2.1.11. Distancia entre edificaciones

1. La distancia entre edificaciones no será inferior a su altura cuando los edificios tengan la misma ni a su semisuma cuando sean distintas, con un mínimo de ocho metros.

2. Las distancias se medirán desde los paramentos más salientes de fachada o voladizos.

## III.4.2.1.12. Volumen de planta baja

Si la planta se dedica a usos complementarios el volumen de la misma es adicional al calculado según se señala el artículo III.2.14.

## III.4.2.1.13. Unidad edificable

El conjunto edificable de la parcela debe ser objeto de un proyecto arquitectónico único.

## III.4.2.1.14. Espacios libres privados

1. La superficie de parcela no edificable en planta baja se considera afectada de modo permanente al uso comunal, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del solar que incluye las construcciones.

2. El subsuelo de la parcela, en su parte no edificada sólo podrá ser objeto de utilización para garajes o aparcamientos, debiendo estos retranquearse 3,00 metros de la alineación oficial y 1,00 metro de linderos.

## III.4.2.1.15. Condiciones de la edificación

## 1. Según Ordenanzas Generales

2. De todas las condiciones establecidas deben cumplirse las más restrictivas a fin de evitar toda contradicción posible entre las mismas.

## III.4.2.1.16. Usos

## 1. Permitidos

- a) Vivienda: Corresponde a la Categoría 2ª: Colectiva y 3ª: Apartamentos. Se admite este uso a nivel de la planta baja.
- b) De -garaje-aparcamiento: se exige el cumplimiento del equipamiento mínimo, 1 plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de actividades complementarias. Se permite el uso en planta baja y sótanos de todas las edificaciones.
- c) Hotelero: se permite el uso de acuerdo con las condiciones impuestas en el artículo III.3.7.

## III.4.2.1.17. Condiciones higiénicas

Según las leyes y reglamentos de Sanidad Vigentes.

## III.4.2.1.18. Condiciones estéticas

1. Debe cuidarse su relación con el entorno y su integración con las diferentes tipologías que le circundan.
2. No deben crearse elementos agresivos.
3. Cuando las áreas estén junto a importantes vías de comunicación se tratará el área de contacto con pantalla arbolada y elementos de protección de carácter transparente.
4. Cerramientos: Tanto a la vía pública como a los colindantes, el cierre estará constituido como máximo por un zócalo de mampostería u hormigón abujardado de 40 cm. de altura y seto verde que se colocará detrás del zócalo y será conservado por la propiedad de la finca.

## III.4.2.1.19. Jardines

1. De los espacios libres de la parcela se dedican a jardines o pradería el 60% de la superficie. Se computarán a estos efectos las instalaciones de carácter deportivo.
2. Toda tala debe tener la correspondiente autorización municipal, debiéndose equilibrar con la plantación de nuevas unidades arbóreas, las cuales deberán ser adecuadas al sistema ecológico existente.
3. Por cada 30 m<sup>2</sup> de espacios destinados a jardines o pradería, deberá plantarse un árbol.

## III.4.2.1.20. Ordenación adosada

Cuando la parcela objeto de edificación se hallare enclavada en áreas de edificación abierta que resultasen a juicio de los Servicios Técnicos más aconsejable la edificación adosada a objeto de cerrar medianerías y homogeneizar el conjunto ya existente se permitirá el adosamiento con los mismos índices de edificabilidad y ocupación de la Ordenanza abierta.

## III.4.2.2. Edificación Abierta Especial (7.2.E).

## III.4.2.2.1. Tipología

Corresponde a un tipo de edificación en bloque aislado o agrupaciones adosadas con espacios libres.

## III.4.2.2.2. Alineaciones

La edificación se dispondrá, a excepción de los vuelos permitidos, dentro del área de movimiento señalado en los planos de Ordenación y fichas de Unidades de Ejecución.

La edificabilidad, alturas y retranqueos se precisan individualmente en las fichas correspondientes a cada Unidad de Ejecución.

## III.4.2.2.3. Altura máxima de planta baja

Se permite hasta un máximo de cinco (5) metros, cuando así se señale expresamente en la ficha de la Unidad de Ejecución.

## III.4.2.2.4. Usos, condiciones estéticas e higiénicas:

Es de aplicación lo señalado en la ordenanza de edificación abierta.

## III.4.3. AREA DE TRANSPORTE

## III.4.3.1. Delimitación

Es el área así señalada en los planos 2.2.: "ORDENACION".

Es de aplicación al área reservada para la implantación del funicular y las edificaciones necesarias para su correcto uso y funcionamiento.

## III.4.3.2. Alineación exterior e interior

Libre

## III.4.3.3. Altura

La altura permitida resultará de satisfacer las necesidades propias de su función.

## III.4.3.4. Volumen edificable

El volumen máximo edificable será el resultante de dar cumplimiento a las necesidades características de su funcionamiento.

## III.4.3.5. Usos

## 1. Permitidos

- Estación de viajeros
- Estación de mercancías
- Almacenaje
- Talleres
- Playa de maniobras
- Garaje-aparcamiento de: Categoría 2ª y 3ª en situación 3ª y 4ª.
- Oficinas
- Comercios, y
- Todo tipo de usos complementarios y generados por la actividad ferroviaria y de transporte por carretera.

## 2. Prohibidos

Se prohíbe el uso de vivienda en todas sus categorías.

## III.4.3.6. Condiciones higiénicas

Según las leyes y reglamentos sanitarios vigentes.

## III.4.3.7. Condiciones estéticas

1. Las construcciones deben recibir el tratamiento arquitectónico necesario para integrarlas en el ámbito y en el entorno en que se localizan.
2. Asimismo su tratamiento será el adecuado a la función a que se destinan.
3. El mantenimiento y conservación de las áreas debe ser permanente, evitando la degradación propia de su funcionamiento.

## III.4.4. AREA CULTURAL

## III.4.4.1. Definición

Comprende las áreas calificadas como equipamiento de escuelas, instituto, de formación profesional, educación especial, etc., y que se encuentran localizados en los planos (2.2): "ORDENACION".

## III.4.4.2. Alineación exterior de la edificación

Según planos 2.1. de Alineaciones.

## III.4.4.3. Alineación interior de la edificación

Es la alineación resultante de aplicar las normas del Ministerio de Educación y Ciencia a las necesidades generadas por su función, que pueden coincidir o no con las exteriores.

## III.4.4.4. Parcelación

Las parcelas dedicadas a este uso serán indivisibles, a los efectos del artículo 258 de la Ley del Suelo.

## III.4.4.5. Altura máxima

La altura máxima permitida es la existente. En caso de ampliación o reforma se admiten variaciones en la altura existente, no pudiendo superar los 12,40 metros totales. Esta altura máxima es válida para las obras de nueva planta.

## III.4.4.6. Unidades de edificación

1. El conjunto de edificaciones componentes de cada centro será objeto de un proyecto único.
2. Podrán presentarse a la aprobación municipal proyectos

aislados de instalaciones, acompañándolos de un anteproyecto de conjunto, que demuestre la posibilidad de obtener una unidad armónica en los aspectos funcional, estético y constructivo.

## III.4.4.7. Volumen edificable

El volumen máximo edificable es el existente. En caso de ampliación, reforma o introducción de edificios complementarios tales como pabellón deportivo o laboratorio, se permite aumentar el volumen existente en un 30% más.

**III.4.4.8. Usos**

1. Se permite el uso docente destinado a Preescolar, EGB, BUP, FP Y EE. Se permitirá asimismo el uso deportivo ligado directamente al uso principal.

2. Se permite el uso cultural.

**III.4.4.9. Condiciones higiénicas**

Se cumplirán las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

**III.4.4.10. Condiciones estéticas**

1. Las construcciones deberán recibir el tratamiento arquitectónico necesario para integrarlas en el ámbito y entorno en que se encuentran ubicadas.

2. Asimismo su tratamiento será el adecuado a la función a que están destinadas.

**III.4.5. AREA SANITARIA****III.4.5.1. Definición**

Comprende las áreas calificadas como equipamientos de consultorio, clínicas, ambulatorio, hospitales, etc., y se encuentra grafiado en el plano 2.2. Ordenación.

**III.4.5.2. Alineación exterior de la edificación**

Es la que se encuentra reflejada en los planos 2.1. Alineaciones.

**III.4.5.3. Parcelación**

Las parcelas dedicadas a este uso serán indivisibles a los efectos del artículo 258 de la Ley del Suelo.

**III.4.5.4. Altura máxima**

La altura máxima es la existente. En caso de ampliación o reforma se admite variaciones en la altura, no pudiendo superar los 12,40 metros totales. Esta altura máxima es válida para obras en nueva planta.

**III.4.5.5. Unidades de edificación**

1. El conjunto de edificaciones componentes de cada centro sanitario será objeto de un proyecto único.

2. Podrán presentarse a la aprobación municipal proyectos aislados de instalaciones, acompañándolos de un anteproyecto de conjunto que demuestre la posibilidad de obtener una unidad armónica en los aspectos funcional, estético y constructivo.

**III.4.5.6. Volumen edificable**

El volumen máximo edificable es el existente. En caso de ampliación o reforma se permite aumentar el volumen existente en un 40% más.

**III.4.5.7. Usos**

Se permiten todos los usos relativos a la función sanitaria, tales como consultorios, ambulatorios, clínicas, hospitales, Cruz Roja, etc.

**III.4.5.8. Condiciones higiénicas**

Se cumplirán las disposiciones sanitarias de las leyes y reglamentos vigentes.

**III.4.5.9. Condiciones estéticas**

1. Las construcciones deberán recibir el tratamiento arquitectónico necesario para integrarse en el ámbito y entorno en que se encuentran ubicadas.

2. Asimismo su tratamiento será el adecuado a la función a que están destinadas.

**III.4.6. AREA RELIGIOSA****III.4.6.1. Definición**

Comprende las áreas calificadas como equipamiento de iglesia, parroquia, convento, etc., que se encuentran grafiadas en los planos de Ordenación 2.2.

**III.4.6.2. Alineación exterior de la edificación**

Es la que se encuentra reflejada en los planos 2.1.: Alineaciones.

**III.4.6.3. Parcelación**

Las parcelas dedicadas a este uso serán indivisibles a los efectos de lo previsto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

**III.4.6.4. Altura máxima**

a) La altura máxima permitida es la existente.

b) En caso de nueva planta, la altura vendrá establecida por las necesidades de su correcto funcionamiento.

**III.4.6.5. Unidades de edificación**

1. Si el edificio forma parte de un conjunto, el proyecto será objeto de un estudio único.

2. Podrán presentarse a la aprobación municipal proyectos aislados de las distintas partes, acompañándolos de un anteproyecto de conjunto, que demuestre la obtención de una unidad armónica.

**III.4.6.6. Volumen edificable**

a) El volumen máximo edificable es el existente.

b) En caso de nueva planta se determinará de acuerdo con las necesidades de su función.

**III.4.6.7. Usos**

1. Los usos permitidos son los que actualmente detenta.

2. Cualquier cambio o inclusión de un nuevo uso deberá ser plenamente justificado, no pudiendo alterarse su carácter dotacional.

**III.4.6.8. Condiciones estéticas**

La construcción deberá recibir el tratamiento arquitectónico adecuado para integrarse en el ámbito y entorno en que se encuentra ubicada, respondiendo a la función a que están destinadas.

**III.4.7. AREA DE SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRATIVOS****III.4.7.1. Definición**

Comprende las áreas así calificadas como Servicios Urbanos y Administrativos y que se encuentran grafiados en el plano de Ordenación (2.2).

**III.4.7.2. Alineación exterior**

Es la que se encuentra reflejada en los planos 2.1.: Alineaciones.

**III.4.7.3. Alineación interior de la edificación**

Es la alineación resultante de las normativas propias que en cada caso, responde a las necesidades específicas de su función.

**III.4.7.4. Parcelación**

Las parcelas dedicadas a este uso serán, en principio, indivisibles a los efectos del artículo 258 de la Ley del Suelo, salvo en los casos en que, destinándose a más de un tipo de equipamiento, los organismos promotores sean diferentes y requieran las oportunas segregaciones.

**III.4.7.5. Altura máxima**

La altura máxima admisible es de 12,40 metros totales, permitiéndose superar esta cota solamente a aquellas instalaciones propias del edificio cuya funcionalidad así lo exija, tales como bloques de telones, telecomunicaciones, torres de bomberos, etc.

**III.4.7.6. Superficie máxima edificable**

Será la resultante de aplicar las alineaciones interior y exterior por el número máximo de plantas generadas por la función que cumple, dentro de los 12,40 metros totales permitidos.

**III.4.7.7. Usos**

1. Los usos permitidos son los que actualmente detentan y en general los de carácter administrativo y de servicio a la población.

2. Cualquier cambio o inclusión de un nuevo uso deberá ser plenamente justificado, no pudiendo alterarse su carácter dotacional.

**III.4.7.8. Condiciones estéticas**

Las construcciones deberán recibir un tratamiento arquitectónico acorde con el ámbito donde se encuentran, a fin de integrarse en él dando calidad al espacio urbano.

**III.4.7.9. Condiciones higiénicas**

Se cumplirán las disposiciones sanitarias de las leyes y disposiciones vigentes.

**III.4.8. AREA DEPORTIVA****III.4.8.1. Definición**

Comprende las áreas calificadas como equipamiento deportivo y que se encuentran grafiadas en el plano de Ordenación (2.2).

**III.4.8.2. Alineación oficial exterior**

Es la que se encuentra reflejada en los planos 2.1.: Alineaciones.

**III.4.8.3. Carácter de la edificación**

Será edificación de composición libre.

**III.4.8.4. Línea de fachada**

Al ser edificación libre la línea de fachada se mueve independientemente de la alineación oficial exterior.

**III.4.8.5. Alineación interior de la edificación**

No existe alineación interior, debiendo la edificación retranquearse de los linderos con otras parcelas, una distancia igual a la mitad de su altura.

**III.4.8.6. Altura máxima**

La altura máxima será de 7,00 metros, siempre y cuando la misma no esté determinada por las necesidades inherentes a la función que desempeñe.

**III.4.8.7. Ocupación máxima de parcela**

La edificación cubierta y cerrada no ocupará un porcentaje mayor del 15%, con excepción de polideportivos o piscinas que se encuentren totalmente cubiertos pudiendo sobrepasar esta cifra con edificaciones de tipo abierto, tales como tribunas para campos de competición.

**III.4.8.8. Unidades Edificables**

1. El conjunto edificable deberá ser objeto de un anteproyecto arquitectónico único, el cual deberá recibir la aprobación municipal.

2. El anteproyecto de conjunto especificará usos, categorías / situaciones de cada una de las edificaciones y obras previstas en el mismo, así como el tratamiento del suelo.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de construcción a partes del conjunto anteriormente citado.

**III.4.8.9. Usos**

El uso permitido es el deportivo exclusivamente.

**III.4.8.10. Condiciones higiénicas**

Deberán cumplimentarse las condiciones sanitarias establecidas por las reglamentaciones vigentes para las instalaciones deportivas.

**III.4.8.11. Condiciones estéticas**

1. Las construcciones arquitectónicas que se realicen en esta zona deberán tratarse con la máxima calidad formal y plástica, dentro de una composición libre.

**III.4.9. AREA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO****III.4.9.1. Definiciones**

Comprende las áreas así calificadas en el plano 2.2. Ordenación.

**III.4.9.2. Naturaleza jurídica**

1. Los espacios libres son de propiedad privada o de propiedad pública, dedicados a uso público, destinándose a parques urbanos, jardines, juegos y recreo.

2. Los espacios libres quedan afectados por las disposiciones establecidas en el artículo 129 de la Ley del Suelo.

**III.4.9.3. Condiciones de edificabilidad**

1. Los parques urbanos, jardines, juegos y recreos exteriores a la manzana contarán con un coeficiente de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., a fin de permitir instalaciones inherentes a su función.

2. Los jardines, juegos y recreos interiores de manzana se consideran afectados de modo permanente a la calificación del Suelo Libre No edificable.

**III.4.9.4. Unidades de edificación**

En los espacios libres de uso público sólo se permitirán instalaciones, si el Ayuntamiento estima procedente, destinadas al público, como quioscos, templetas, etc.

**III.4.9.5. Tratamiento de los espacios libres**

1. En los parques naturales y urbanos se conservará, mejorará y potenciará la vegetación existente, contribuyendo a su

replacación con especies que se adecúen correctamente al clima y al entorno existente, no exigiendo cuidados especiales.

2. Los jardines, juegos y recreo existentes, se conservarán y mejorarán.

3. Los jardines, juegos y recreo de nueva creación pueden ser:

a) similares a los existentes;

b) con tratamientos predominantemente de embaldosado;

c) con zonificación destinada a diferentes usos, tales como juegos de niños con arenario, zonas verdes, zonas de estancia, zonas de paso, etc.

d) con tratamiento destinado a pistas deportivas sin cubrición.

**III.4.9.6. Usos**

1. Sólo se admiten usos recreativos, culturales y deportivos, siendo estos últimos con carácter restringido.

2. En todos los espacios así calificados se podrá con el Informe favorable del Ayuntamiento, dedicar el subsuelo a usos de estacionamiento con la obligación de conservar el uso de espacio libre público de la superficie y de forma que no altere la unidad paisajística de dicho parque o jardín.

**III.4.9.7. Condiciones estéticas**

Las mínimas construcciones u obras que se realicen en estos espacios libres deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición, que será libre.

**III.4.9.8. Areas peatonales**

Se añaden a esta Ordenanza (III.4.9) las áreas peatonales, tanto si constituyen plazas, vías de uso vehicular restringido, paseos peatonales, etc. Recibirán el tratamiento correspondiente a la función que desempeñen, debiendo ser amueblados acorde con el ornato característico y propio de cada una.

**III.4.10. AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****III.4.10.1. Definición**

1. Comprende las áreas así calificadas que se encuentran grafiadas en el plano 2.2. Ordenación.

2. Corresponde a aquellas áreas cuyo destino futuro es equipamiento y que, calificadas como equipamiento comunitario, se encuentran a la expectativa de satisfacer las necesidades de dotación que vayan surgiendo.

**III.4.10.2. Criterios de actuación**

1. Según sea el tipo de equipamiento que se necesite en cada caso, se aplicará al área seleccionada la ordenanza correspondiente al específico equipamiento que se lleve a cabo.

2. Son de aplicación las Ordenanzas correspondientes a Área de Servicios Urbanos, Área Deportiva y Área de Espacios Libres.

**III.4.10.3. Centros de reunión**

Los locales destinados a asociaciones, peñas, centros, no requieren cumplir una ordenanza específica toda vez que pueden ser instalados en plantas bajas o plantas de piso sin otra condición que la de no provocar molestias o trastornos a los restantes usos del edificio, ya sean residencial o complementarios.

Se permite la creación de centros polivalentes o multifuncionales que agrupen distintos tipos de equipamiento que puedan funcionar compatiblemente.

**III.4.11. AREA DE PROTECCION AMBIENTAL****III.4.11.1. Definición**

Comprende las áreas así calificadas en el plano 2.2. "Ordenación".

**III.4.11.2. Alineación exterior e interior de la edificación**

Según planos 2.1. de Alineaciones, donde se definen las alineaciones de intervención en estas áreas, de conformidad con el apartado 5 del artículo III.1.4.2..

La parte del solar fuera de las alineaciones de intervención se considera espacio no edificable de parcela según se define en el artículo III.1.4.6. Si las parcelas colindantes estuviesen calificadas como área de edificación intensiva, se considerará patio de manzana según se define en el artículo III.1.4.7., permitiéndose la edificación en planta baja en las condiciones establecidas en el artículo III.2.17. cuando así se contemple en los planos de ordenación para la totalidad del mismo.

**III.4.11.3. Parcelación**

Las parcelas actualmente existentes se consideran indivisibles a los efectos de lo previsto en el artículo 258 de la Ley del Suelo, debiendo preservarse la parcelación actual.

**III.4.11.4. Altura de la edificación**

Altura de la edificación:

La altura de edificación, tanto la coronación del edificio como en número de plantas, será la actualmente existente salvo la prevista en aquellos casos singulares en los planos de Alineaciones y Alturas (2.1).

A efectos del cómputo de la altura de edificación actualmente existente, no se tomarán en consideración los áticos retranqueados, mansardas, buhardillones, torreones y otros cuerpos o añadidos que sobrepasen la línea de cornisa dominante del edificio.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, los edificios exclusivos de uso dotacional calificados como tales por el Plan, podrán ser objeto de obras de ampliación que se adecuen a las características del entorno en que se insertan y a la presente Ordenanza.

**III.4.11.5. Unidades de edificación.**

Deberá redactarse proyecto independiente para cada parcela, considerando cada edificio como entidad única e independiente.

**III.4.11.6. Usos.**

Se admiten todos los usos permitidos en área de edificación intensiva, siempre que resulten compatibles con el estado y situación de la edificación.

**III.4.11.7. Obras Admitidas.**

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración, y obras exteriores de reforma menor, sujetas a las condiciones que se señalan a continuación:

- Las obras exteriores de reforma menor no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se trate de restituir los huecos y vuelos a su estado original o de adecuarse a los criterios de composición de las fachadas exteriores del entorno sujeto a protección.
- Las obras de reestructuración parcial y total deberán contemplar la supresión de todos aquellos añadidos y modificaciones de menor interés de que hubiere sido objeto la edificación y las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, o en su caso, el que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Estas obras de reestructuración podrán contemplar la demolición y posterior reconstrucción de las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el apartado 1.a) de este artículo.
- Las obras de reestructuración de cubiertas deberán contemplar la supresión de todos aquellos añadidos y modificaciones de menor interés de que hubiere sido objeto la edificación, pudiendo prever las construcciones permitidas por encima del plano de cubierta establecidas en el artículo III.2.9. de esta normativa.

2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueren necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior y de demolición parcial o total cuando los edificios estuvieren declarados en ruina o fuera de ordenación.

3. Obras de nueva edificación. Están permitidas con las condiciones establecidas en esta Normativa y las siguientes obras de nueva edificación:

- Obras de reconstrucción.
- Obras de nueva planta en los solares.
- Obras de ampliación. Tendrán esta consideración los nuevos aprovechamientos bajo-cubierta que se obtengan como consecuencia de un nuevo trazado de la cubierta de acuerdo con los criterios del artículo III.2.9. de esta Normativa.

**III.4.11.8. Conservación.**

Cuando el Ayuntamiento estime, debidamente informado por sus Servicios Técnicos, que es necesario realizar obras imprescindibles de consolidación o conservación en alguno de los edificios incluidos en el Área de Protección Ambiental, invitará a su propietario a realizarlas. Si éste se negase, el Ayuntamiento podrá realizarlas a su costa previa aprobación en el pleno.

En caso de estar debidamente justificada la carencia de recursos del propietario o usuario podría costearse total o parcialmente las obras o conceder un préstamo o incoar expediente de expropiación por utilidad pública.

**III.4.11.9. Fachadas.**

- Los proyectos de reestructuración y acondicionamiento deberán contener necesariamente la restauración adecuada de la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates.
- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, forjados, vuelo, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- En cualquier caso, las soluciones y ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.
- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- Las ampliaciones de edificios existentes, además de respetar las condiciones generales de estética recogida en las normas, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.
- Materiales de las fachadas exteriores:
  - Se utilizarán solamente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados y revocos con la textura y color que armonicen con el dominante en la zona.
  - No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico. Las carpinterías deberán estar pintadas con el color dominante de la zona. Los sistemas de oscurecimiento y seguridad serán los tradicionales. Las persianas únicamente se permiten cuando sean de material y acabado idéntico al de las carpinterías empleadas.
  - Los materiales constitutivos de la cubierta serán de teja en color rojo tradicional.

**III.4.11.10. Planta Baja.**

- Los proyectos de obra de nueva edificación y en su caso de reestructuración y acondicionamiento, deberán contener, necesariamente, el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos, que deberá armonizar con el resto de la fachada.
- En los casos de reestructuración y acondicionamiento a que se refiere el párrafo anterior, el diseño de la planta baja tenderá, bien a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiere sido alterado, a conservarlo si perviviese, y en caso contrario, si se desconociese su primitivo diseño, armonizar con el resto de la fachada.

**III.4.11.11. Cubiertas.**

- El trazado de las cubiertas de las edificaciones "entre medianerías", "adosadas" o "pareadas", se ajustará en lo posible al trazado dominante de la manzana o bloque en el que se insertan, siguiendo los siguientes criterios:
  - Si los edificios colindantes tienen ambos un trazado de cubierta coincidente, el trazado de la nueva cubierta, deberá ser la misma que aquellas.
  - En los demás casos el trazado de la nueva cubierta se ajustará a lo establecido en el artículo III.2.9.2. de esta Normativa.
- El trazado de las cubiertas de las edificaciones "aisladas", se ajustará a lo establecido en el artículo III.2.9.2 de esta Normativa, si bien se admitirán soluciones de cubierta a "dos" y "tres" aguas, siempre que la superficie útil de los espacios bajo-cubierta con una altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros, no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie útil de la planta inferior.
- Por encima del plano de cubierta se permite las construcciones especificadas en el apartado 3 del artículo III.2.9.2 de esta Normativa.

**III.4.12. AREA ASISTENCIAL.****III.4.12.1. Definición.**

Comprende las áreas así calificadas que se encuentran localizadas en los planos 2.2. "ORDENACION".

**III.4.12.2. Alineación exterior de la edificación.**

Es la que se encuentra reflejada en los planos 2.1. "ALINEACIONES".

**III.4.12.3. Parcelación.**

Las parcelas dedicadas a este uso serán indivisibles a los efectos del artículo 258 de la Ley del Suelo.

**III.4.12.4. Altura máxima.**

La altura máxima permitida es la existente. En caso de ampliación o reforma, se admiten variaciones en la altura existente, no pudiendo superar los 12,40 metros totales. Esta altura máxima es válida para obras de nueva planta.

III.4.12.5. Unidades de edificación.

1. El conjunto de edificaciones componentes de cada centro asistencial será objeto de un proyecto único.
2. Podrán presentarse a la aprobación municipal proyectos aislados de instalaciones, acompañándolos de un anteproyecto de conjunto, que demuestre la posibilidad de obtener una unidad armónica en los aspectos, tanto funcional como estético y constructivo.

III.4.12.6. Volumen edificable.

El volumen máximo edificable es el existente. En caso de ampliación o reforma, se permite aumentar el volumen existente en un 40% más. En obras de nueva planta vendrá determinado por las alineaciones exteriores e interiores y la altura máxima, o señalado en la correspondiente ficha de U.E.

III.4.12.7. Usos.

Se permite el uso de guardería, centros sociales, clubes de ancianos, asilos, en sus diferentes vertientes, y todas aquellas instalaciones que hace a la función asistencial.

III.4.12.8. Condiciones Higiénicas:

Se cumplirán las disposiciones sanitarias de las leyes y reglamentos vigentes.

III.4.12.9. Condiciones estéticas.

1. Las construcciones deberán recibir el tratamiento arquitectónico necesario para integrarse en el ámbito y entorno en que se encuentran ubicadas.
2. Asimismo su tratamiento será el adecuado a la función a que están destinadas.

A N E J O I

ANCHOS DE CALLES EN EL AMBITO DEL P.E.R.I. "Rio de la Pila"

La siguiente relación se corresponde con los puntos de referencia vial señalados en los planos 3.1. de Red viaria.

Viales en sentido Oeste-Este:

1-2-3-4.....	15 m.
5-6-7-8-9-10.....	12 m.
10-11-12-13.....	12 m.
13-14-15-16-17-18-19-20-21.....	15 m.
25-26.....	7 m.
26-27.....	8 m.
27-28.....	7 m.
28-29-30-31-33.....	7 m.
33-35.....	12 m.
35-38.....	10 m.
36-37.....	12 m.
34-36.....	11,5m.
40-41.....	9 m.
41-42.....	7 m.
42-43-44-45-46.....	10 m.
46-47-48.....	9 m.
48-49.....	8,1m.
49-50.....	9 m.
50-51.....	14 m.
52-53.....	11 m.
53-54-55.....	10 m.
55-56-57-58-59-60-61-62.....	10 m.
62-63.....	18 m.
65-66-67-68-69.....	12 m.
69-70.....	18 m.

Viales en sentido Norte-Sur

40-52-64-65.....	10 m.
66-73.....	12 m.
73-53-41.....	12,1m.
41-39-25-8.....	12 m.
54-43.....	9,5m.
67-55.....	9 m.
55-44.....	11 m.
68-56-45.....	9 m.
57-46.....	8,5m.
69-58.....	8,1m. - 10,5m.
58-47.....	8,1m.
13-1.....	12 m.
15-3.....	10,5m.
17-4.....	7 m.
32-17.....	8 m.
18-22-23-24.....	12 m.
70-59-49.....	6,5m.
49-33.....	7,8m.
71-60.....	7 m.
63-51.....	13,5m.
51-38-37-21.....	9 m.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

IV.1. INTRODUCCION

El presente estudio económico-financiero consiste en la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que no se desarrollen en paralelo al proceso edificatorio siendo necesaria su realización por iniciativa pública.

La evaluación de los costos de urbanización y de implantación de servicios tiene un carácter meramente orientativo, sirviendo en su caso como criterios generales en la confección de los presupuestos de los correspondientes expedientes de expropiación y proyectos de urbanización, que se confeccionarán con mayor grado de detalle, a partir de un conocimiento exhaustivo de los terrenos y, en su caso, edificaciones a expropiar y una definición más pormenorizada de las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar.

IV.2. VALORACION

La valoración de las inversiones a realizar ha partido de los siguientes módulos:

A: Planeamiento y Proyectos. Según Tarifas vigentes (RD 2512/77 de 17 de Junio).

B: Espacios Libres:

B.01 Construcción de sendas peatonales, amueblamiento urbano, plantación, red de riego y drenaje de zonas verdes ..... 3.500 pts/m2..... (COEF 1,00)

B.02 Plantación de arbustos: 6.125 pts/m2..... (COEF 0,20)

B.03 Plantación de árboles: 22.750 pts/m2..... (COEF 0,30)

C: Red viaria:

C.01 Construcción de calzada y aceras de nueva planta con riego asfáltico incluso trabajos de explanación, movimiento de tierras y drenaje, construcción de aceras, apacamiento y arbolado.... 5.000 pts/m2

C.02 Reparación de calzada ensanchada y ampliación de aceras a..... 3.800 pts/m2

C.03 Construcción de calzada adoquinado de nueva planta en vías de tráfico restringido a..... 11.000 pts/m2

C.04 Pavimentación especial en plazas a 5.000 pts/m2

D: Abastecimiento de agua:

D.01 Red de abastecimiento en terreno libre (varios diámetros).... 5.000 pts/m2

D.02 Red de abastecimiento en viario existente (varios diámetros)..... 13.500 pts/m2

E: Red de saneamiento:

E.01 Canalización de colector, incluso rotura y reposición de pavimentos, instalaciones de bombeo, pozos de resalto, etc..... 2.500 pts/m2

F: Alumbrado público:

F.01 Punto de luz, colocación de báculos o farolas..... 56.000 pts/ml

F.02 Canalización de alumbrado público.... 1.500 pts/ml

G: Varios:

G.01 Consolidación de terrenos y muros de contención de H.A.----- 10.000 pts/ml

H: Expropiaciones:

H.01 Terrenos vacantes..... 30.000 pts/m2

H.02 Edificación existente..... 45.000 pts/m2

I: Funicular:

A.01 Proyectos de Urbanización..... 20.000.000  
TOTAL..... 20.000.000

E.01..... 8.350 m2..... 29.225.000  
E.02..... 1.600 m2..... 9.800.000  
E.03..... 850 m2..... 19.337.500  
TOTAL..... 58.362.500

C.01..... 3.400 m2..... 17.000.000  
C.02..... 16.200 m2..... 61.560.000  
C.03..... 2.025 m2..... 22.275.000  
C.04..... 2.550 m2..... 12.750.000  
TOTAL..... 113.585.000

D.01.....	835 ml.....	4.175.000
D.02.....	324 ml.....	4.374.000
TOTAL.....		<u>8.549.000</u>
E.01.....	1.250 ml.....	<u>3.125.000</u>
F.01.....	550 m2.....	30.800.000
F.02.....	1.650 mt.....	2.475.000
TOTAL.....		<u>33.275.000</u>
G.01.....	350 .....	3.500.000
H.01 (UE-8,15,33,41,43,44 y viario)6.046 m2..		181.380.000
H.02 (UE-8,15 y 43) 1.904 m2.....		85.680.000
TOTAL.....		<u>267.060.000</u>

I.01. Funicular.....	<u>412.000.000</u>
TOTAL.....	<u>915.946.500</u>

IV.3. RESUMEN

Asciende la estimación global de las obras evaluadas en este estudio a la cantidad de NOVECIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTAS PESETAS (915.946.500 PTS).

# Boletín Oficial de Cantabria

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46  
 Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79  
 Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958