

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE EIVISSA

## NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

#### INTRODUCCIÓN

- Objeto de la Normativa
- Contenido y simbología empleada

#### GLOSARIO DE TERMINOLOGIA

#### TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES

- 1.1. Naturaleza y ámbito territorial
- 1.2. Vigencia
- 1.3. Efectos
- 1.4. Documentos y valor relativo de los mismos
- 1.5. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano
- 1.6. Grado de vinculación

##### CAPÍTULO 2º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- 2.1. Clasificación del suelo
- 2.2. Ámbitos de planeamiento de segundo grado
- 2.3. Usos del suelo

##### CAPÍTULO 3º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

- 3.1. Reglas generales
- 3.2. Desarrollo de suelo urbano
- 3.3. Desarrollo de suelo urbanizable
- 3.4. Desarrollo de suelo no urbanizable

##### CAPÍTULO 4º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

- 4.1. Programas de actuación urbanística
  - 4.1.1. Redacción y tramitación
  - 4.1.2. Determinaciones
  - 4.1.3. Inserción en la estructura urbanística existente
  - 4.1.4. Ámbito de redacción
  - 4.1.5. Contenido documental
- 4.2. Planes Parciales
  - 4.2.1. Redacción y tramitación
  - 4.2.2. Programación
  - 4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente
  - 4.2.4. Respecto del P.G. por los P.P.
  - 4.2.5. Contenido conceptual y documental de los P.P.
- 4.3. Planes Especiales
  - 4.3.1. Redacción y tramitación
  - 4.3.2. Ámbito de redacción del P.E.
  - 4.3.3. Respecto del P.G. por los P.E.
  - 4.3.4. Contenido conceptual y documental de los P.E.
- 4.4. Estudios de detalle
  - 4.4.1. Objeto
  - 4.4.2. Finalidades
  - 4.4.3. Limitaciones

- 4.4.4. Documentación
- 4.5. Proyectos de urbanización
  - 4.5.1. Objeto
  - 4.5.2. Servicios urbanos mínimos exigibles
  - 4.5.3. Documentación
  - 4.5.4. Condiciones y garantías
  - 4.5.5. Proyectos de obras.
- 4.6. Proyectos de edificación
  - 4.6.1. Contenido
  - 4.6.2. Dirección Facultativa
  - 4.6.3. Demoliciones y proyectos de nueva edificación
- 4.7. Formato de la documentación y número de ejemplares

## CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del plan.
- 5.2. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo
- 5.3. Deberes y cargas urbanísticas
- 5.4. Deberes de los propietarios del suelo
- 5.5. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos
- 5.6. Normas de procedimiento
  - 5.6.1. Tramitación de Planeamiento
  - 5.6.2. Actos sujetos a obtención de licencia municipal
  - 5.6.3. Información
  - 5.6.4. Cédula urbanística
  - 5.6.5. Solicitud de permiso
  - 5.6.6. Ocupación de vía pública
  - 5.6.7. Obtención de la licencia
  - 5.6.8. Plazo de concesión de la licencia
  - 5.6.9. Reserva de derecho de tercero y jurisdicción
  - 5.6.10. Obras de carácter urgente.
  - 5.6.11. Concesión o denegación de licencia.
  - 5.6.12. Documentación en la obra
  - 5.6.13. Renovación y modificación de licencias
  - 5.6.14. Caducidad de las licencias
  - 5.6.15. Vigilancia e inspección
  - 5.6.16. Daños por obras
  - 5.6.17. Obras autorizadas provisionalmente
  - 5.6.18. Recurso de reposición
  - 5.6.19. Instalaciones industriales
  - 5.6.20. Obras oficiales
  - 5.6.21. Obras afectadas por otros organismos
  - 5.6.22. Obras inacabadas
  - 5.6.23. Comunicación finalidades
  - 5.6.24. Inspección finalidades
  - 5.6.25. Tasación de las licencias

## CAPÍTULO 6º. NORMAS GENERALES DE DISEÑO, CALIDAD Y USO

### SECCIÓN 1ª. Normas Sobre diseño y calidad de la urbanización

- 6.1.1. Sistema Viario
- 6.1.2. Abastecimiento de agua
- 6.1.3. Red de evacuación
- 6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica
- 6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público

### SECCIÓN 2ª. Normas técnicas de diseño y calidad de la edificación

- 6.2.1. Altura de la edificación

- 6.2.2. Altura en la intersección de dos calles de diferente ancho
- 6.2.3. Casas con fachadas opuestas a calles de diferentes anchos
- 6.2.4. Casas con fachada a una plaza
- 6.2.5. Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones
- 6.2.6. Altura en patios de parcela
- 6.2.7. Altura en edificación abierta
- 6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura
- 6.2.9. Paramentos al descubierto
- 6.2.10. Sótanos y semisótanos
- 6.2.11. Entreplantas
- 6.2.12. Medición de la edificación
- 6.2.13. Tipología de edificación
- 6.2.14. Patios y espacios libres interiores de manzana
- 6.2.15. Patios de parcela cerrados
- 6.2.16. Patios abiertos
- 6.2.17. Patios mancomunados
- 6.2.18. Cubrición de patios
- 6.2.19. Chimeneas de ventilación
- 6.2.20. Condiciones de los locales
- 6.2.21. Portales
- 6.2.22. Escaleras
- 6.2.23. Entrantes, salientes y vuelos
- 6.2.24. Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas
- 6.2.25. Balcones, cornisas y aleros
- 6.2.26. Pasajes comerciales
- 6.2.27. Vallado de solares y parcelas no edificados en suelo urbano
- 6.2.28. Cubos de basura
- 6.2.29. Servicio de cartería
- 6.2.30. Señalización de finca
- 6.2.31. Acceso a cubierta
- 6.2.32. Paredes medianeras
- 6.2.33. Aparcamientos obligatorios
- 6.2.34. Vallado de obras
- 6.2.35. Condiciones estéticas

#### SECCIÓN 3ª. Tipos de proyectos de edificación

- 6.3.1. Clases de obras de edificación
- 6.3.2. Obras en los edificios
- 6.3.3. Obras de demolición
- 6.3.4. Obras de nueva edificación
- 6.3.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación
- 6.3.6. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios
- 6.3.7. Documentación específica de los proyectos de demolición
- 6.3.8. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

#### SECCIÓN 4ª. Condiciones de seguridad en los edificios

#### SECCIÓN 5ª. Condiciones generales de los usos

## TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

### CAPÍTULO 7º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO, ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### SECCIÓN 1ª. Ordenanzas comunes a todas las zonas

- 7.1.1 Definición
- 7.1.2. Ámbito territorial de aplicación
- 7.1.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas
- 7.1.4. Edificios fuera de ordenación
- 7.1.5. Clases de áreas

SECCIÓN 2ª. Unidades de Actuación y Áreas remitidas a Planeamiento y/o gestión posterior en suelo urbano

7.2.1. Definición

7.2.2. Desarrollo y gestión

7.2.3. Objetivos y condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior

SECCIÓN 3ª. Condiciones particulares para la protección del patrimonio

7.3.1. Definición

7.3.2. Protección del Patrimonio

7.3.3. Protección del patrimonio edificado

7.3.4. Niveles de protección individualizada

7.3.5. Régimen de usos

7.3.6. Condiciones de los tipos de obras a incluir en las ordenanzas del Plan Especial de Protección y conservación del Patrimonio edificado de las zonas histórico-artísticas

7.3.7. Protección de parcela

7.3.8. Obras permitidas en el nivel A

7.3.9. Obras permitidas en el nivel B

7.3.10. Tratamiento de las fachadas correspondientes a las plantas bajas

7.3.11. Documentación para solicitud de licencias

SECCIÓN 4ª. Condiciones particulares de cada zona

SUBSECCIÓN 1ª. Condiciones particulares de la zona 1 “histórico-artística de Dalt Vila- Sa Penya”

7.4.1. Ámbito y usos característicos

7.4.2. Obras permitidas

7.4.3. Condiciones para obras de nueva edificación

7.4.4. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubierta

7.4.5. Compatibilidad y compatibilización de los usos no característicos

SUBSECCIÓN 2ª. Condiciones particulares de la zona 2 “histórico-artística de La Marina”

7.4.6. Ámbito y sus características

7.4.7. Obras permitidas

7.4.8. Condiciones para obras de nueva edificación

7.4.9. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubierta

7.4.10. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

SUBSECCIÓN 3ª. Condiciones particulares de la zona 3 “histórico-artística de Puig des Molins”

7.4.11. Ámbito y usos característicos

7.4.12. Obras permitidas

7.4.13. Condiciones para obras de nueva edificación

7.4.14. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

SUBSECCIÓN 4ª. Condiciones particulares de la zona 4 “Ensanche en edificación intensiva”

7.4.15. Ámbito y usos característicos

7.4.16. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior

7.4.17. Obras permitidas

7.4.18. Condiciones particulares para obras de nueva edificación

7.4.19. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

SUBSECCIÓN 5ª. Condiciones particulares de la zona 5 “Ensanche en edificación semi-intensiva”

7.4.20. Ámbito y usos característicos

7.4.21. Obras permitidas

7.4.22. Condiciones particulares para obras de nueva edificación

7.4.23. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

SUBSECCIÓN 6ª. Condiciones particulares de la zona 6 “Urbana-Jardín en edificación intensiva”

7.4.24. Ámbito y usos característicos

7.4.25. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior

7.4.26. Obras permitidas

7.4.27. Condiciones particulares para obras de nueva edificación

7.4.28. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

SUBSECCIÓN 7ª. Condiciones particulares de la zona 7 “Urbana-Jardín en edificación semi-intensiva”

7.4.29. Ámbito y usos característicos

- 7.4.30. Obras permitidas
- 7.4.31. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
- 7.4.32. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 8ª. Condiciones particulares de la zona 8 “Turística en edificación intensiva”
  - 7.4.33. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.34. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior
  - 7.4.35. Obras permitidas
  - 7.4.36. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
  - 7.4.37. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 9ª. Condiciones particulares de la zona 9 “Turística en edificación extensiva”
  - 7.4.38. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.39. Parcelación
  - 7.4.40. Obras permitidas
  - 7.4.41. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
  - 7.4.42. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 10ª. Condiciones particulares de la zona 10 “Industria en edificación intensiva”
  - 7.4.43. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.44. Obras permitidas
  - 7.4.45. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
  - 7.4.46. Prevención de incendios
  - 7.4.47. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 11ª. Condiciones particulares de la zona 11 “Turística en edificación semi-intensiva”
  - 7.4.48. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.49. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior
  - 7.4.50. Obras permitidas
  - 7.4.51. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
  - 7.4.52. Prevención de incendios
  - 7.4.53. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 12ª. Condiciones particulares de la zona 12 “Instalaciones portuarias”
  - 7.4.54. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.55. Obras permitidas, Condiciones particulares para obras de nueva edificación y Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos
- SUBSECCIÓN 13ª. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado
  - 7.4.56. Ámbito y usos característicos
  - 7.4.57. Obras permitidas
  - 7.4.58. Condiciones particulares para obras de nueva edificación
  - 7.4.59. Compatibilidad y compatibilización de usos no característicos

## CAPÍTULO 8º. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1ª. Normas generales

- 8.1.1. Definición y delimitación

### SECCIÓN 2ª. Normas generales

- 8.2.1. Definición
- 8.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado
- 8.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios
- 8.2.4. Ámbito de los programas de Actuación Urbanística
- 8.2.5. Condiciones urbanísticas de las áreas

### SECCIÓN 3ª. Suelo Urbanizable Programado

- 8.3.1. Definición
- 8.3.2. Revisión del programa
- 8.3.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado
- 8.3.4. Régimen urbanístico de la propiedad
- 8.3.5. Aprovechamiento medio global
- 8.3.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores
- 8.3.7. Requisitos para poder edificar

8.3.8. Condiciones particulares de los sectores

8.3.9. Intensidad de uso lucrativo

## CAPÍTULO 9º. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1ª. Definición y clasificación

9.1.1. Definición y delimitación

9.1.2. Régimen urbanístico

### SECCIÓN 2ª. Condiciones generales

9.2.1. Parcelaciones rústicas

9.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas

9.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

9.2.4. Núcleo de población

### SECCIÓN 3ª. Condiciones de uso y edificación

9.3.1. Usos característicos

9.3.2. Usos permitidos

9.3.3. Edificaciones permitidas

9.3.4. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas

9.3.5. Condiciones estéticas

### SECCIÓN 4ª. Condiciones específicas de las distintas categorías

9.4.1. División del suelo no urbanizable

9.4.2. Régimen del suelo no urbanizable con protección forestal

9.4.3. Régimen del suelo no urbanizable con protección forestal

9.4.4. Régimen del suelo no urbanizable común

## DISPOSICIÓN FINAL

## APÉNDICE A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

### ANEXO 1 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### ANEXO 2 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### PLANOS

## **INTRODUCCIÓN**

### **OBJETO DE LA NORMATIVA**

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Eivissa.

### **CONTENIDO Y SIMBOLOGIA EMPLEADA**

Las Normas Urbanísticas se organizan en dos Títulos y un total de nueve Capítulos repartidos seis en el primer Título y tres en el segundo.

El Título I contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en los seis Capítulos siguientes:

Capítulo primero:

"Generalidades" que contiene las Normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo segundo:

"Clasificación del suelo", define además las Unidades de Actuación y los tipos de usos para cada clase de suelo.

Capítulo tercero:

"Desarrollo en planes y proyectos", que contiene las Normas por las que se regulan para cada clase de suelo, los instrumentos de planeamiento de nivel inferior que habrán de redactarse en desarrollo del Plan para su concreción final y conseguir la ejecutividad de los principios establecidos por éste.

Capítulo cuarto:

"Contenido de Planes y Proyectos", establece las condiciones comunes por las que se regula la redacción, documentación y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento necesarios para llevar a cabo el desarrollo del Plan General.

Capítulo quinto:

"Condiciones para la Actuación Urbanística", fija las condiciones que regulan la intervención de los particulares, sus derechos y deberes, frente a la actividad urbanística en cuanto al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Capítulo sexto:

"Normas Generales de Diseño, Calidad y Uso", establece las normas que regulan la ejecución tanto de la urbanización como de la edificación y los usos contemplados en el Plan General.

El Título II comprende, en tres Capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo primero:

Se refiere al Suelo Urbano en su conjunto y desarrolla la normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

Capítulo segundo:

Contiene las normas propias del Suelo Urbanizable, tanto para el suelo programado como para el no programado.

Capítulo tercero:

Trata de la Normativa de aplicación al suelo no urbanizable, incluyendo una regulación de las Áreas de Especial Protección, del Núcleo de Población, Construcciones Agrarias, Protección del paisaje y medio ambiente y Protección de carreteras.

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que le corresponden y que se utilizarán en lo sucesivo en el presente texto.

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1975 (LS)
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de junio- B.O.E. 18-9-78) (R.P.)
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18-9-78) (R.D.)
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31-1-79 y 1-2-79) (R.G.)
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.)
- Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.)
- Plan Parcial de Ordenación Urbana (P.P.)
- Plan Especial (P.E.)
- Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)
- Estudio de Detalle (E.D.)

## **GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA**

A los efectos del presente Plan General cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de Terminología tendrán el exacto significado que se expresa en dichas definiciones.

Asimismo, su empleo en el Planeamiento y Proyectos que desarrollen este Plan General tendrá obligatoriamente dicho significado.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del P.G. pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de dicha Terminología, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

**SISTEMAS GENERALES:** Conjunto de suelo reservados para viarios, zonas verdes, equipamiento y otros servicios generales, y estructurado para atender las necesidades del conjunto de la población

**SISTEMAS LOCALES:** Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango inferior que se redacte para el desarrollo de las previsiones de aquél.

**SECTOR:** Superficie que se configura como unidad mínima de tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en suelo urbanizable programado.

**POLÍGONO:** Unidad de ejecución de los Planes y Programas de Actuación Urbanística, cuya delimitación estará regulada por los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN:** Ídem. en suelo urbano.

**ZONA:** Superficie de planeamiento homogéneo en la que se aplica una ordenanza determinada.

**MANZANA:** Unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

**PARCELA:** Porción de terreno, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación

**SOLAR:** Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización 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 de frente esté pavimentada, tenga encintado de acero, si las hubiera, y disponga de los servicios suficientes de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

**EDIFICABILIDAD:** 1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada del suelo.

2. Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:

a) Por la cifra absoluta del "volumen total edificado", expresada en  $m^3$ .

b) Por la cifra absoluta de la "superficie total edificada", expresada en  $m^2$ .

c) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre el "volumen total edificado" y la superficie del "espacio edificable de parcela", de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.

d) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la "superficie total edificada" y la superficie del "espacio edificable de parcela", de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.

e) Por definición de las magnitudes características del sólido capaz que comprende la edificación.

3. 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.

**DENSIDAD:** Es el cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que sitúan expresada en Hectáreas: son válidas aquí las mismas matizaciones que en el concepto anterior.

**VIVIENDA COLECTIVA:** Tipología de edificación en que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso y las comunicaciones horizontales y verticales.

**MANZANA CERRADA:** Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser **MANZANA CERRADA COMPLETA** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie exceptuando los patios de parcela o, **MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA** en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

**BLOQUES ABIERTOS:** Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

**VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:** Son aquéllas que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de una de sus medianerías en el lindero colindante.

**VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA O FILA:** Son aquéllas que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales.

**EDIFICIO EXCLUSIVO:** Es aquél en todos cuyos locales de desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

**ALINEACIONES:** Son las líneas que separan sobre el terreno el espacio público de la propiedad privada. Se distinguen los siguientes tipos:

**ALINEACIONES ACTUALES.** Son los linderos de las fincas con los espacios públicos exteriores.

**ALINEACIONES OFICIALES.** Son las que se definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

**ALINEACIONES EXTERIORES O DE FACHADA.** 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.

**ALINEACIONES INTERIORES.** Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre interior público o privado.

**FINCAS FUERA DE LINEA:** Son aquéllas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

- RETRANQUEOS:** Son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela.  
La superficie así definida constituye los espacios de parcela no edificable.
- PARCELA EDIFICABLE:** Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- PATIO DE MANZANA:** Es el espacio de parcela no edificable en planta definido por las alineaciones oficiales interiores.
- PATIO DE PARCELA:** Son los patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:
- PATIOS CERRADOS.** Cerrados en todos sus costados.
  - PATIOS ABIERTOS.** Abiertos en uno o más de sus costados.
- 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.
- RASANTES ACTUALES:** Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía en proyecto.
- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada.  
Podrá completarse especificando el número de plantas autorizado.
- ALTURA DE LOS PISOS:** Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- ALTURA LIBRE DE PISOS:** Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.
- OCUPACIÓN:** Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio en planta baja y la de la parcela expresada en porcentaje.
- 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.  
Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.
- SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:** Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.
- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.
- VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA:** Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.
- VOLUMEN TOTAL EDIFICADO:** Es la suma de los volúmenes edificadas por planta.

- SÓTANO:** Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
- SEMISÓTANO:** Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
- PLANTA BAJA:** Se considera plana baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a igual o superior altura de la de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.
- ENTREPLANTA:** No se admitirán entre las distintas posibles plataformas diferencias de cotas superiores a 0,50 metros.
- 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 alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción. Estas alturas nunca serán inferiores a 2,20 metros.
- PLANTA DE PISO:** Se consideran plantas de piso todas aquellas que están por encima de la planta baja, antes definida, a excepción de los áticos.
- ÁTICO:** Se considera como ático la última planta de un edificio cuanto está realizada con fachada retranqueada respecto a la "alineación de fachada" del mismo.
- PORTAL:** Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.
- PASAJES:** Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.
- PIEZA HABITABLE:** Se entiende como pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.
- PATIO MANCOMUNADO:** Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.
- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN:** Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.
- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS:**
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

producen sobre dicha alineación.

3. Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".

#### **BALCONES, CORNISA**

##### **Y ALEROS:**

1. Se denominan balcones a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.

2. Se denomina cornisa al cuerpo volado generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.

3. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

##### **VALLA:**

Se denomina valla al cerramiento macizo o calado, que situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

## **TÍTULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL**

### **CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES**

#### **1.1. NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL**

El Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa se redacta con el contenido y alcance previsto en los artículos 10, 11 y 12 del Título I, Capítulo I de la vigente L.S. y en los artículos 14 al 42 del Capítulo IV del Título I del R.P.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del Territorio del Término Municipal.

#### **1.2. VIGENCIA**

El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

1. A los (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Eivissa y que así lo disponga o haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia los justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuanto la inversión comprometida por el Ayuntamiento y otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior, como media de dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el estudio económico y financiero.

3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

### **1.3. EFECTOS**

El Plan General, conforme a los artículos 55, 56 y 57 de la L.S., es un documento público, ejecutivo y obligatorio. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez definitivamente aprobado.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de esas determinaciones, tanto por Administración Pública como por los particulares administrados.

### **1.4. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS**

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan asimismo:

#### **A) MEMORIA GENERAL**

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

#### **B) PLANOS DE ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO**

A escala 1:5.000, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Son planos sin eficacia ordenadora propia, que sirven de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

#### **C) PLANOS DE ORDENACION PARA LA CIUDAD DE EIVISSA**

##### **a) Planos de clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación.**

A escala 1:2.000, además de contener la clasificación del suelo y definición de los sistemas generales, establece la zonificación de éste, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plazo de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos.

##### **b) Planos de Régimen, Programación y Gestión del Suelo.**

A escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo, la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión posterior y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, incluidas en el Programa de Actuación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

A escala 1:2.000, recoge la clasificación jerárquica del viario y la definición de alineaciones y rasantes de aquellos elementos del sistema de comunicaciones que sean de nueva creación. En su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Planos de Infraestructuras Básicas.

Recogen a escala 1:2.000 la propuesta del Plan en relación con las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

#### D) PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes normas, vinculan al Ayuntamiento de Eivissa como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

#### E) ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Eivissa y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

#### F) NORMAS URBANÍSTICAS

El presente documento constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Eivissa. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Baleares.

#### G) INFORMACION URBANÍSTICA, DIAGNOSTICO Y AVANCE

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

### 1.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del P.G. debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiendo por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el P.G.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo, deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación:

a) Etapa de Planeamiento; comprende:

- Programación
- Redacción de Planeamiento: Parcial, Especial o Reforma interior
- Redacción del Estudio de Detalle.

b) Etapa de Reparcelación; comprende:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación-Compensación.
- Cesiones del suelo al Ayuntamiento y contribución a los costes de urbanización.

c) Etapa de Urbanización; comprende:

- Redacción Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de la infraestructura general.
- Ejecución de la Urbanización interior.
- Cesión de las obras de urbanización.

d) Etapa de Edificación; comprende:

- Proyecto de Edificación.
- Ejecución de las obras: Obra de Nueva Planta, Restauración, Remodelación, Demolición.

e) Etapa de ocupación y uso de la Edificación; comprende:

- Ocupación de las Edificación.
- Mantenimiento de la Urbanización.
- Mantenimiento de la Edificación.

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

## **1.6. GRADO DE VINCULACIÓN**

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

## **CAPÍTULO 2º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos del Régimen Urbanístico del Suelo, éste se divide para su clasificación en tres clases de suelo:

- Urbano.
- Urbanizable.
- No Urbanizable.

El régimen del Suelo Urbano viene regulado en las "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano", que se contienen en el Título II de estas normas, y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificabilidades y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

Asimismo, en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en el plano correspondiente, B-1, las condiciones de desarrollo.

### **2.2. AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO**

A fin de establecer las condiciones específicas de actuación, dentro de cada clase de suelo se han definido algunos o todos de los siguientes tipos de ámbito de planeamiento de segundo grado:

#### **a) UNIDAD DE ACTUACIÓN**

Que es la unidad mínima para la ejecución del planeamiento definido por el P.G. en el suelo urbano mediante Estudios de Detalle. Coincide en general con la unidad mínima de gestión para reparto de cargas y beneficios.

#### **b) SECTOR**

Que es la unidad mínima de actuación para la ejecución del planeamiento definido por el P.G. en suelo urbanizable programado.

c) ZONA

Que es la superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación y uso del suelo.

d) MANZANA

O conjunto de parcelas comprendidas en un área cerrada limitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

e) PARCELA

Que es la superficie de terreno unitario bajo una misma propiedad, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.

## 2.3. USOS DEL SUELO

En el suelo urbano se han definido los usos pormenorizados.

En suelo urbanizable se definen para cada sector los usos globales y sus intensidades.

A tal efecto se definen los usos principales, compatibles y prohibidos o excluyentes.

Son usos principales lo que predominan sobre los demás en cantidad y calidad, dando sus características al ámbito a que se aplican.

Son usos tolerados o compatibles aquellos que se admiten en el ámbito considerado en proporción siempre inferior a la del uso principal con el que son compatibles.

Son usos prohibidos los que se consideran incompatibles con el dominante dentro del ámbito considerado.

Para calcular y obtener la INTENSIDAD DE USO GLOBAL se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el mismo, haciendo exclusión de las superficies de terrenos destinadas a Sistemas Generales.

La intensidad de uso se fija en todos los casos como edificabilidad bruta en m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de suelo.

## CAPÍTULO 3º.- DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

### 3.1. REGLAS GENERALES

El P.G. se desarrollará según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

a) EN SUELO URBANO

Mediante Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales de Protección de las zonas histórico artísticas de Dalt Vila-Sa Peña y Arqueológica, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización o bien directamente mediante Licencia de Edificación en el caso de solares ajustados a Plan, otorgada al correspondiente proyecto de Edificación.

b) EN SUELO URBANIZABLE

b.1. EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Mediante Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y Licencias de Edificación.

b.2. EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Mediante elaboración de Programas de Actuación Urbanística y a continuación como el apartado b.1. anterior.

c) EN SUELO NO URBANIZABLE

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en el artº. 86 de la Ley.

d) SISTEMAS GENERALES

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, proyectos de

urbanización y/o de edificación.

#### e) SISTEMAS LOCALES

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación

### 3.2. DESARROLLO EN SUELO URBANO

- a) Para aquellos solares que tengan, de acuerdo con la definición establecida en el artículo 82 de la L.S. apartados 1 y 2, señalamiento de alineaciones y rasantes y el grado de urbanización exigible, es decir, servicios de suministro de aguas y energía eléctrica y acometida de saneamiento a pie de parcela, además de dar frente a calle con calzada pavimentada y encintado de aceras, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna Licencia de obras, ajustada a las normas particulares que le correspondan según las ordenanzas establecidas en el Título II de esta normativa.
- b) En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los niveles que se definen en el Capítulo 5º, como mínimo, es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización con el contenido que sea necesario.
- c) En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate, sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio P.G. o completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en los términos establecidos en la L.S. y R.P.

Siempre que se pretenda actuar sobre áreas que abarquen más de la mitad de una manzana completa será también obligatoria la redacción de Estudio de Detalle.

- d) En el ámbito de las zonas histórico-artísticas del Conjunto Histórico-Artístico de Eivissa se deberá redactar, conforme a lo previsto en el artículo 20 de la vigente Ley del Patrimonio, un Plan Especial de Protección que establezca, con la necesaria previsión, la defensa del patrimonio edificado y el conjunto de actuaciones que deban llevarse a cabo en orden a la revitalización y recuperación de la zona.

### 3.3. DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

#### a) DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Las previsiones del P.G. para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos por el P.G.

A su vez estos Planes Parciales pueden ser desarrollados por E.D. y P.U.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán P.E. y P.U.

#### b) DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En esta clase de suelo no podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (P.A.U), que deberá abarcar la magnitud mínima establecida por estas normas como Unidad Urbanística Integrada (4.1.4), coincidente con las áreas para redacción de P.A.U. definidas en los planos B-1.

El ulterior desarrollo de los P.P. podrá realizarse como en el caso anterior mediante la redacción de E.D. y P.U. así como por P.E. de infraestructura.

### 3.4. DESARROLLO EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con las prescripciones de la L.S. en el Suelo No Urbanizable, no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación del artículo 86 de la L.S. de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de este P.G.

Podrán redactarse Planes Especiales para la creación de sistemas generales o equipamientos compatibles con este tipo de suelo.

## **CAPÍTULO 4º. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS**

### **4.1. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **4.1.1. Redacción y tramitación.**

La redacción, documentación y tramitación de los Programas de Actuación Urbanística se ajustará a lo prevenido en la L.S. en esta normativa y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

#### **4.1.2. Determinaciones.**

Los P.A.U. que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable no programado contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio que correspondan al área de que se trate según se establece en el Título II de las presentes normas.
- b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento medio del área objeto del P.A.U.
- c) Trazado de las redes fundamentales de servicios.
- d) Plan de etapas para su desarrollo.
- e) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del P.A.U. en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.

#### **4.1.3. Inserción en la estructura urbanística del P.G.**

Los P.A.U. justificarán la adecuada inserción de sus redes de infraestructura y sistemas generales así como su conexión con los existentes o previstos por el presente P.G.

#### **4.1.4. Ámbito de redacción.**

Los P.A.U. que ser redacten abarcarán Unidades Urbanísticas Integradas, considerándose como tales los ámbitos que se definen en el Capítulo 8º de las normas particulares del Título II de la presente normativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.2 del R.P.

#### **4.1.5. Contenido documental.**

Será el correspondiente al grado de especificación que exige el artículo 74 del R.P.

### **4.2. PLANES PARCIALES**

#### **4.2.1. Redacción y tramitación.**

La redacción, documentación y tramitación de los P.P. se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo, en estas normas urbanísticas y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

#### **4.2.2. Programación.**

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:

- a) Desarrollo de los sistemas de estructura general que se le asignen en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

#### **4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente.**

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

#### **4.2.4. Respeto del P.G. por los P.P.**

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G. de acuerdo con lo establecido por el artículo 13.1 L.S.

#### **4.2.5. Contenido conceptual y documental de los P.P.**

Será el especificado para los mismos en la L.S. y el R.P.

### **4.3. PLANES ESPECIALES**

#### **4.3.1. Redacción y tramitación.**

La redacción, documentación y tramitación del P.E. se ajustará a lo prevenido en la L.S., en este P.G. y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

#### **4.3.2. Ámbito de redacción de P.E.**

Los P.E. se redactarán con el ámbito que su finalidad exija.

#### **4.3.3. Respeto del P.G. por los P.E.**

- a) Los P.E. no incluidos en el artículo 17.2. de la Ley del Suelo desarrollarán las previsiones contenidas en estas normas.
- b) Los P.E. que contemplen operaciones de reforma interior no prevenidas por el P.G. no podrán modificar la estructura fundamental de éste, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el mismo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 23.3. L.S.
- c) A estos efectos, se considera estructura fundamental de los P.G. la estructura general y orgánica y los usos globales con sus intensidades previstas en estas normas.

#### **4.3.4. Contenido conceptual y documental de los P.E.**

Serán el especificado para los mismos en la L.S. y el R.P.

### **4.4. ESTUDIOS DE DETALLE**

#### **4.4.1. Objeto.**

- a) Los Estudios de Detalle podrán redactarse de acuerdo con la Ley del Suelo que los regula en los artículos 6.3 y 14, como un instrumento de definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de Plan Parcial y las licencias de edificación.
- b) Los Estudios de Detalle sólo podrán redactarse, en el suelo urbano, para aquellas áreas que dispongan de las especificaciones a que hacen referencia los apartados b,c,e y f del punto 2.1 del artº. 12 de la Ley, o bien tengan

definitivamente aprobado un Plan Especial de Reforma Interior, así como en el suelo urbanizable cuando existan Planes Parciales aprobados.

#### **4.4.2. Finalidades.**

- a) Los Estudios de Detalle tienen como finalidad completar alguna de las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2.1 del artículo 12 de la Ley, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquéllas que se fijen en el Plan General o en los P.P.
- b) También pueden redactarse para fijar la ordenación concreta de los volúmenes de cada parcela en desarrollo del planeamiento de orden superior definitivamente aprobado.

#### **4.4.3. Limitaciones.**

Los estudios de Detalle no podrán en ningún caso utilizarse para:

- a) Cambiar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.
- f) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.
- g) Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

#### **4.4.4. Documentación.**

Los Estudios de Detalle deberán estar compuestos de Memoria y Planos.

- A) Memoria. La memoria constará de:

- a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.
- b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, se hará referencia al tipo de planeamiento o norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.
- c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.
- d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Plan Parcial o Especial, según los casos.
- e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.
- f) Cuando se trate de Estudios de Detalle cuya necesaria redacción figura expresamente en Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.
- g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia haya adaptado la Corporación.

- B) Planos. A escala mínima de 1:500. En función de las previsiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Plano parcelario o de delimitación.
- c) Plano de ordenación vigente.
- d) Plano del estado actual de los terrenos y de la edificación.
- e) Planos, debidamente acotados, que reflejen en detalle la ordenación proyectada, incluyendo como mínimo las alineaciones de la red viaria.

## **4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **4.5.1. Objeto.**

- a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los P.P.
- b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de P.E.R.I. y de los Sistemas Generales.
- c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.
- d) En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

### **4.5.2. Servicios urbanos mínimos exigibles.**

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos, de acuerdo con las exigencias del Capítulo 6º de estas normas, sobre diseño y calidad de la Urbanización.

### **4.5.3. Documentación.**

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

### **4.5.4. Condiciones y garantías.**

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

### **4.5.5. Proyectos de obras.**

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial. Contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica.

## **4.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

### **4.6.1. Contenido.**

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

### **4.6.2. Dirección facultativa.**

La Dirección Facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

### **4.6.3. Demoliciones y Proyectos de nueva edificación.**

No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquéllos supuestos en los que la demolición no conlleve o pueda llevar aparejada ésta. Para ello, será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación, a los efectos del

otorgamiento, asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones.

#### **4.7. FORMATO DE LA DOCUMENTACION Y NÚMERO DE EJEMPLARES**

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados 4.1 a 4.6 se presentará ajustándose a la norma DIN A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297 mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el ayuntamiento extenderá el oportuno recibo haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro.

### **CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **5.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN**

Los particulares podrán redactar P.P., P.E. y E.D. en desarrollo de este P.G., y en los términos concretados por las presentes normas urbanísticas.

Los P.P. y P.E. de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los artículos 53.2 de la L.S. y 46 y 64 del R.P.

#### **5.2. RÉGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO**

El P.G. concreta el régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso, en P.P. dentro del marco de lo dispuesto en los artículos 76 a 88 L.S., ambos inclusive.

#### **5.3. DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS**

Son deberes y cargas urbanísticas, dependiendo de la clasificación del suelo, según lo establecido en el resto de la Normativa y en la Ley, los que se establecen en los siguientes apartados del presente artículo:

A) Efectuar las cesiones gratuitas siguientes:

a) en las unidades de actuación previstas en suelo urbano se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicios de aquellas, conforme a lo establecido en el artº. 83 de la L.S.

b) Terrenos destinados a sistemas generales, en el suelo urbanizable programado, cuya compensación está prevista a través del mecanismo del aprovechamiento medio.

c) Terrenos destinados a sistemas locales, cuya cuantía nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos en las condiciones de calidad de las presentes Normas y, en su caso, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, que comprenderán los destinados a:

1) Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).

2) Sistema de espacios libres de dominio público: parques y jardines públicos.

3) Centros docentes y culturales públicos.

4) Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión, de carácter público.

5) Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d) El suelo necesario para edificar el 10% del aprovechamiento reconocido al sector, debidamente urbanizado, en el suelo urbanizable.

B) Costear la urbanización con arreglo a lo establecido por los artículos 59, 60, 61 y 66 R.G., tanto en lo relativo a los sistemas locales del sector o unidad o actuación como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de los mismos.

C) Prever y, en su caso, ejecutar conforme al planeamiento, el equipamiento adecuado a las dimensiones y la finalidad de la actuación.

D) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), especialmente, en este último aspecto, en cuanto a la construcción de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas. Para ello, se estará a las siguientes normas:

a) Los P.P. y, en su caso, los P.E., y Proyectos de Urbanización, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, así como la ejecución de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva.

b) En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, con arreglo a lo establecido en los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar, excepto en el último caso, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

1) Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación; si se actuara por el sistema de compensación: 1 año.

2) Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.

3) Edificación: solicitud de licencia: 4 años.

4) Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia o lo determinado en el artículo 5.6.2. de las presentes normas.

E) Cumplir cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo de este P.G.

#### **5.4. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO**

Deberes según la clase de suelo:

a) Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes y cargas especificados en el artículo anterior.

b) Los propietarios de suelo urbano estarán sujetos a los deberes y cargas siguientes:

1) Los descritos en el apartado 5.3. A a) anterior.

2) Los descritos en los apartados 5.3. B), 5.3. C), 5.3- D) y 5.3. E) anteriores.

#### **5.5. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS**

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, deben contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada *ex novo* o por transformación de la entidad o

asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

## **5.6. NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

### **5.6.1. Tramitación del Planeamiento.**

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentario previstas.

### **5.6.2. Actos sujetos a obtención de Licencia Municipal.**

a) Relación:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente (R.D) estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artº 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas.
- 9) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18) Y, en general, otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

- A los efectos de estas normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) la tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento a aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicios normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

La realización de los actos contemplados en este apartado 18) en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo.

b) Competencia, procedimiento y efectos.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo los casos previstos por la L.S.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la L.S. del P.G., P.A.U. y P.P. legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la L.S. o del P.G. y demás normas reguladoras.

Las licencias a que se refiere el punto 5.6.2. caducarán, salvo prórroga, a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 10% de la misma, medido sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal.

### **5.6.3. Información.**

Las personas que se propusieran realizar actos sujetos a licencia y, en general, cualquier administrado, tendrá derecho a que por el Ayuntamiento y en plazo de un mes se le informe por escrito sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasantes o, en concreto, sobre el de edificación correspondiente a una finca o sector, mediante la extensión de la "CEDULA URBANÍSTICA".

### **5.6.4. Cédula Urbanística.**

El Ayuntamiento deberá expedir, mediante solicitud del interesado y en el plazo máximo de un mes la "CEDULA URBANÍSTICA" de terreno o edificio como documento acreditativo de una finca o sector.

La CEDULA URBANÍSTICA se expedirá a solicitud de cualquier persona, describiéndose en la petición la finca o sector de que se trate acompañados de planos a escala 1:500 firmados por técnico competente y peticionario donde se indique: La configuración del suelo, altimetría, arbolado existente, situación respecto viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

La CEDULA URBANÍSTICA describirá el régimen sobre uso del suelo, calificación del mismo, indicando la fecha de aprobación de los planes urbanos, normas u ordenanzas, correspondientes.

### **5.6.5. Solicitud de permiso.**

Las licencias de obra se solicitarán por escrito dirigido al Ilmo. Sr. Alcalde como presidente del Ayuntamiento y firmada por el propietario o representante legal, con la correspondiente certificación de delegado por la propiedad, y el Arquitecto o técnico competente que ha de dirigirlas, y en los casos en que, según la ordenanza 1.06, se necesite.

El peticionario hará bajo su responsabilidad la declaración de ser el dueño de la finca o tener poder bastante, y si el firmante no estuviera en estas circunstancias, justificará a sus costas y a satisfacción del Ayuntamiento, que obra con la autorización del dueño y éste asumirá documentalmente las responsabilidades subsidiarias emanantes de las obras de que se trata.

### **5.6.6. Ocupación de la Vía Pública.**

En la solicitud de Licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con andamiaje o valla sin los cuales no se permitirá la ocupación por materiales, escombros y demás impedimentos, salvo especial licencia.

El ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los andamios, vallas y materiales, restableciéndose a satisfacción municipal la vía pública.

Podrá obtenerse nuevo permiso de ocupación o prórroga del concedido, pagando la sobretasa o penalidad en su caso, que acuerde el Ayuntamiento o establezca la correspondiente ordenanza de exacción

### **5.6.7. Obtención de la Licencia.**

Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable el poseer la Licencia Municipal de Obras mediante el pago de derechos consignados en las Ordenanzas de Exacciones Municipales en los términos que éstas establezcan.

### **5.6.8. Plazo de concesión de la Licencia.**

Las licencias para la ejecución de las obras de nueva construcción o reforma de edificios e industrias, así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha en que la

solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si de los informes pertinentes resultara la existencia en las solicitudes de deficiencias subsanables, se notificará al peticionario antes de expirar los plazos antes indicados para que dentro de los quince días puedan subsanarlas. El cómputo de aquellos plazos quedarán suspendidos durante estos quince días, contados a partir de la fecha de la notificación de las deficiencias.

#### **5.6.9. Reserva de derecho de tercero y jurisdicción.**

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

#### **5.6.10. Obras de carácter urgente.**

Cuando hubiere que realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas de momento a la tramitación normal de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la autoridad Municipal que podrá conceder esta autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos de Arquitectura.

Esta autorización será provisional y no eximirá la presentación en el plazo que se determine, de la solicitud y documentación ordinaria.

#### **5.6.11. Concesión o denegación de Licencia.**

Concedida la licencia de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar de la solicitud y de cada plano presentado, con el sello del ayuntamiento y una copia fehaciente del acuerdo municipal y de las condiciones impuestas.

Otro ejemplar, extendido en el papel del timbre correspondiente, quedará unido al expediente.

En la misma forma se procederá en caso de negativa de la licencia solicitada, haciéndose constar además, en forma inequívoca en los planos.

Toda denegación de licencia será motivada.

#### **5.6.12. Documentación en la obra.**

Las copias de que habla la norma anterior y los planos devueltos al interesado, estarán siempre en el sitio donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a petición de los técnicos municipales o personal por ellos delegado y que podrán tener acceso a las obras incondicionalmente.

#### **5.6.13. Renovación y modificación de licencias.**

1. Las licencias de obra podrán ser renovadas por períodos de seis meses hasta dos veces siempre que se haga la solicitud de prórroga antes de la fecha de caducidad de la licencia de obras.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **5.6.14. Caducidad de las licencias.**

1. Las licencias de obra caducarán:
  - a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Alcalde.
  - b) Por no haber retirado la licencia los tres meses de la fecha de concesión de la misma.
  - c) Por el no uso de la licencia en el plazo de seis meses desde la obtención de la misma.

- d) Por interrumpir las obras en un plazo superior a seis meses.
- e) Por no concluir las obras en el plazo fijado para la construcción de las mismas.
- f) Por haber infringido las normas o condiciones impuestas en su autorización.
- g) Por el incumplimiento reiterado de las normas impuestas en cuanto a policía y conservación u ocupación de vía pública.

2. La decisión municipal sobre caducidad de una licencia requerirá siempre audiencia previa al interesado.

#### **5.6.15. Vigilancia e inspección.**

Toda obra sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como a la comprobación final, en la forma que más adelante se regula en la Norma 5.6.24.

#### **5.6.16. Daños por obras.**

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, faroles, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueren deteriorados.

#### **5.6.17. Obras autorizadas provisionalmente.**

En los casos que por causa de utilidad pública o por la provisionalidad de la obra (instalación de casetas de contadores de obra, de herramientas, etc.) se conceda una LICENCIA DE OBRA A PRECARIO, está caducará a los seis meses debiendo volver las cosas a su inicial estado a menos que la licencia se haya renovado con anterioridad.

#### **5.6.18. Recurso de reposición.**

Contra el acuerdo de concesión o denegación de licencia, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante la Comisión Municipal Permanente en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de notificación del acuerdo.

#### **5.6.19. Instalaciones Industriales.**

Las licencias para obras de instalaciones comerciales o industriales no prejuzgan la autorización para la actividad de que se trate, para lo cual deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal, además de las que corresponda otorgar a otros organismos.

#### **5.6.20. Obras oficiales.**

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, estarán igualmente sujetas a licencia municipal, de acuerdo con los procedimientos y excepciones regulados en el artº. 180 de la vigente Ley del Suelo.

#### **5.6.21. Obras afectadas por otros organismos.**

Cuando la obra que se pretende realizar precise de la autorización de otros Organismos Oficiales, se observarán tanto al proyectarlo, como al solicitar la licencia y tramitar ésta, las prescripciones de estas Normas y la de la legislación de dichos organismos.

#### **5.6.22. Obras inacabadas.**

Cuando las obras no se hubieran acabado en el plazo concedido, la autoridad municipal, podrá rehabilitar la licencia, previa petición del interesado, fijando un plazo para reanudación de las obras y también para su

terminación, llevando consigo la imposición de las exacciones que, en su caso, tenga establecidas el Ayuntamiento a partir de la fecha en que expiró el plazo concedido en la licencia.

Al propio tiempo si el estado de las obras afectare al aspecto público, la autoridad municipal dictará las disposiciones necesarias para remediar tal situación, pudiendo mandar que se practiquen, por sus operarios, los trabajos conducentes a ello y a costa del dueño del inmueble, el cual así como el solar, quedará sujeto directamente a esta responsabilidad.

#### **5.6.23. Comunicación final.**

El petitionerario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras, acompañando al efecto certificación del facultativo director de las mismas, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la licencia para ocupar, alquilar, o utilizar mediante la correspondiente certificación que se expida por el Ayuntamiento a los indicados fines.

#### **5.6.24. Inspección final.**

El Técnico Municipal, previa inspección de la obra después de concluida dará cuenta del resultado de dicha inspección expresando:

1. Si el propietario se ha sujetado a las condiciones del mismo.
2. Si en la construcción se ha tenido en cuenta lo previsto en las presentes normas.
3. Si se ha ocupado con la edificación más solar que el previsto en las normas y proyecto y si se ha construido un mayor volumen que el solicitado y permitido por las normas.
4. La afirmación de que se ha reparado por el particular todos los daños y perjuicios causado en la vía pública, así en el piso, acera o desagües, como en el subsuelo, en alcantarillado, canalizaciones de agua potable o sucia, gas, etc. y en los cables eléctricos, tanto aéreos como subterráneos y cualquier otro desperfecto en servidumbre o propiedades de carácter público.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que se pueda librar la certificación expresada en la norma anterior, la cual se expedirá en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de haberse terminado la obra.

El plazo para esta inspección final de obra será el previsto en el Decreto sobre Cédulas de la Comunidad Autónoma.

#### **5.6.25. Tasación de las licencias.**

Las tasas de las licencias de obras serán fijadas por el Ayuntamiento y podrán ser revisadas cada tres años.

## **CAPÍTULO 6º.- NORMAS GENERALES DE DISEÑO, CALIDAD Y USO**

### **SECCIÓN 1ª.- NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN**

#### **6.1.1. Sistema viario.**

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el Plan General, deberán conservar las dimensiones que se especifican en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente Ley de Carreteras.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de 8,00 m.

Las vías incorporadas al casco antiguo deberán acomodar su tratamiento y pavimentación al carácter tradicional del mismo.

En las vías existentes del casco antiguo no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los

previstos en el P.G. o instrumentos que lo desarrollen.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal, y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondientes a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

Si la acera tiene, en el espacio comprendido entre la alineación oficial de la vía pública y el borde exterior del encintado, un ancho superior a tres metros, el importe de la parte que exceda de este ancho, será abonado por el Ayuntamiento al propietario o propietarios que hayan procedido a su construcción, previa inspección y recepción de la misma por el Ayuntamiento.

b) Pavimentado de aceras.

Las baldosas de acera serán de los modelos reglamentarios que en su día se aprueben.

Hasta tanto no se haya establecido el tipo reglamentario, las baldosas de acera serán, normalmente, cuadradas, de veinte centímetros de lado, de cemento hidráulico y de cuadrícula, sentadas con mortero de cemento portland de dosificación 1:3 sobre una solera de hormigón de cemento portland de diez centímetros de espesor mínimo y dosificación 1:4:8.

En casos excepcionales y debidamente justificados el Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá conceder permiso para que la acera se pavimente con enlosado de piedras naturales o baldosas especiales, previo depósito en los almacenes municipales de un 25% de baldosas correspondientes a las aceras de que se trate, en previsión de futuras sustituciones o reparaciones.

Los bordillos o encintados de aceras serán normalmente de piedra caliza dura, cuya longitud mínima sea de cuarenta centímetros, su altura de treinta y cinco centímetros (incluido su empotramiento en el terreno) y su ancho mínimo de veinticinco centímetros; la cara vertical vista no superará quince centímetros. Las caras vistas serán abujardadas y las aristas a cincel. Se sentarán sobre hormigón de cemento portland (1:4:8), trabándose y rellenando las juntas con mortero de cemento portland (1:3).

En sectores de nueva urbanización, el ayuntamiento, previa petición de los interesados, podrá autorizar la colocación de bordillo de hormigón de 350 kg de cemento portland, y resistencia característica no inferior a 200 kg/cm<sup>2</sup> cuya cara exterior en contacto con la calzada forme talud cuya ángulo con la vertical no sea superior a 20°. Las dimensiones mínimas de dichos bordillos serán las mismas que las establecidas para los bordillos de piedra caliza.

c) Pasos para entrada de vehículos.

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma forma de badén.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente de hormigón y otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales o mediante tubos y otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos existentes y no realizadas en forma reglamentaria deberán adaptarse a las normas señaladas en el párrafo primero de este artículo en plazo máximo de un año.

El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y de color diferente.

### **6.1.2. Abastecimiento de agua.**

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

- a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.
- b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes serán:

- Tubería de distribución.....150 mm.
- Red de riego.....80 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes..... 100 mm.

### **6.1.3. Red de evacuación.**

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- b) Cámaras de descarga automáticas en cabeceras con capacidad de 0,5m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro igual o menos a 300 mm. y de 1,00 m<sup>3</sup> para las restantes.
- c) Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 60m.
- d) La sección mínima de la red será de 200mm. y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.
- e) Los nuevos sectores de uso predominante industrial previstos en la clase de suelo urbanizable dispondrán de una estación depuradora para purificar las aguas residuales antes de su vertido a cauce público.
- f) Los sectores residenciales de suelo urbanizable programado verterán a la red general de alcantarillado, en tanto que los de suelo urbanizable no programado requerirán una estación terminal depuradora previa al vertido de aguas residuales al cauce público.
- g) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa existente sobre materia de vertidos en la actual legislación.

### **6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica.**

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-0-01 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

### **6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público.**

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, y red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuados.

## **SECCIÓN 2ª.- NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación. No obstante, cuando un promotor desee construir viviendas acogidas a la legislación de Protección de un Organismo Oficial podrán aplicar las Normas y

Reglamentos específicos dictados por dicho Organismo Oficial, siempre y cuando éstas sean más restrictivas que las contenidas en las presentes normas.

### **6.2.1. Altura de la edificación.**

- 1) 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.
- 2) En aquellas Ordenanzas de zona en que las escalas de altura se señale en relación con el ancho de las calles, este ancho se medirá entre las alineaciones oficiales que correspondan a la parcela de que se trate y a la del otro lado de la calle.
- 3) El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela en el punto medio de la línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que su latitud se limitará por la línea que enlace las alineaciones del otro lado de la calle. Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueos, aunque éstos fueren obligatorios.
- 4) 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, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

### **6.2.2. Altura de 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 una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de 15 metros medidos desde el vértice de ambas calles. A partir de este fondo se aplicará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. El paramento al descubierto por el cambio de alturas deberá ser tratado en su acabado como fachada y se podrán abrir huecos en ella, si la situación lo permite, con arreglo a lo establecido en el Código Civil.

### **6.2.3. 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 45° trazado por el horizontal que pasa por la línea de cornisa de la fachada más baja.

### **6.2.4. Casas 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, salvo expresión en contrario de la Ordenanza particular correspondiente.

### **6.2.5. Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones.**

En todos los casos 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.

### **6.2.6. Altura en 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 lo hubiere.

### **6.2.7. Altura en edificación abierta.**

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en el apartado 4 del artículo 6.2.1.

### **6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima permitida únicamente se autorizan construcciones destinadas a petos hasta de 1,20 metros, caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, inscrita por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en las normas particulares de zona, excepto cuando se compute su superficie edificada dentro de la edificabilidad máxima correspondiente. En este supuesto se podrá construir una sola planta de ático retranqueado.

### **6.2.9. 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 la fachada.

### **6.2.10. Sótanos y semisótanos.**

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara interior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.

3. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 6 metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten dos plantas, cuando una de ellas, por lo menos, se destine a aparcamientos.

### **6.2.11. Entreplantas.**

1. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los 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. No podrán ocupar más del 50% de la superficie de cada local.

4. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

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 contabilizada en cada local por separado.

### **6.2.12. Medición de la edificabilidad.**

1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados y el 50% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus costados, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc. Cuando el paramento

inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera o del terreno natural se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquier que sea el uso a que se destine.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las edificaciones auxiliares, entre las que no se incluyen las terrazas mencionadas en el punto anterior, cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.

### 6.2.13. Tipología de edificación.

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación:

- M<sub>1</sub>: Manzana completa, cerrada sin patio de manzana, en consecuencia sólo con posibles patios de parcela.
- M<sub>2</sub>: Manzana cerrada o semicerrada con patio interior o espacios libres interiores de manzana.
- M<sub>3</sub>: Manzana con tipología de edificación abierta.
- M<sub>4</sub>: Manzana de edificación en vivienda unifamiliar, en disposiciones aisladas, adosadas de dos en dos, o en hilera, de acuerdo con lo que se especifica en las normas particulares de zona.
- M<sub>5</sub>: Manzana de edificación en tipología industrial, cuya disposición se concreta en las normas particulares de zona.

### 6.2.14. Patios y espacios libres interiores de manzana.

En los patios y espacios libres interiores de manzana correspondientes a la tipología M2 sólo se permite la construcción en sótano bajo rasante, de acuerdo con el contenido de la definición de sótano incluida en el glosario de terminología, debiendo ajardinarse, al nivel de planta baja, al menos un 50% de su superficie.

### 6.2.15. Patios de parcela cerrados.

1. Patios en viviendas unifamiliares.
  - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.
2. Patios en otras tipologías edificatorias.
  - a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren en ellos, y de la altura H del patio, medida en la forma citada en el artículo 6.2.6.
  - b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas, que deberán medirse como luces rectas:

Uso del Local	Distancia mínima	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Piezas habitables	H/4	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H/5	3,00

- c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una

circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6.2.17.

#### **6.2.16. Patios abiertos.**

1. Los patios a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la misma.
2. En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros, y un fondo no superior al ancho.
3. Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de tres metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzados sobre la cota de acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

#### **6.2.17. 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 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 un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.
4. En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

#### **6.2.18. Cubrición de patios.**

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

#### **6.2.19. Chimeneas de ventilación.**

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Las de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

#### **6.2.20. Condiciones de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros.

#### **6.2.21. Portales.**

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El ancho de hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

#### **6.2.22. Escaleras.**

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares la anchura mínima será de 0,60 metros.
2. En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de tres 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 correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros.
3. En los edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales dedicadas a usos terciarios.
4. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños.
5. 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 partidas. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 18 cm y la anchura de huella mayor o igual a 28 cm.
6. 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 10,00 metros. Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de la escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será de 1,50 m.

#### **6.2.23. Entrantes, salientes y vuelos.**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas normas. 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 deberán reunir las condiciones que estas normas establecen para patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.
3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle.

4. 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.

#### 6.2.24. Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas.

##### 1. Tipología M<sub>1</sub>.

Sólo se admitirá en esta tipología la construcción de miradores acristalados. El saliente máximo no superará la cota 0,60m., en tanto que su dimensión frontal se adaptará a la que presentan los miradores tradicionales existentes en Eivissa; con un máximo por mirador de 2,20m.

##### 2. Tipología M<sub>2</sub>, M<sub>3</sub> y M<sub>5</sub>.

Las normas particulares de zona contienen la regulación de cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas en tipología M<sub>2</sub>, M<sub>3</sub> y M<sub>5</sub>.

En aquellos Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma y dimensión de los bloques, sin que para los mismos se haya definido la correspondiente "área de movimiento" serán de aplicación las siguientes reglas:

- El saliente máximo de cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas será de 1,20 metros a partir de la línea de fachada señala por el Plan Parcial o Estudio de Detalle. La suma de la longitud en planta por cada fachada de los salientes no excederá de la mitad de aquélla. Los salientes quedarán separados de las posibles medianerías contiguas, en una longitud no superior a la del saliente y con un mínimo de 0,60 metros.
- Los entrantes que se produzcan en fachada para compensar áreas y mantener la misma superficie de ocupación por planta, cumplirán las condiciones de patios de parcela abiertos a fachada, que establecen estas normas en su artículo 6.2.16.
- En cualquier caso, se tendrá en cuenta la situación de los bloques próximos a efectos del cumplimiento de separación entre los mismos.

3. Los vuelos posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquéllos igual o superior a 3,50 metros. El saliente máximo no superará en ningún caso el décimo de la anchura de la calle sobre la que recaigan.

#### 6.2.25. Balcones, cornisas y aleros.

##### 1. Balcones.

Se permitirá la construcción de balcones en las tipologías M<sub>1</sub> y M<sub>2</sub> con dimensión frontal de bandejas no superior a 1,40 m, cuyo saliente máximo será de 0,60 metros.

##### 2. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros en las tipologías M<sub>1</sub> y M<sub>2</sub> se regula, en función de la anchura de la calle, en la siguiente forma:

Anchura de calle (metros)	Saliente máximo (metros)
Hasta 10	0,4
Superior a 10	0,5

En las tipologías M<sub>3</sub> y M<sub>5</sub> el saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,60 metros.

3. Los vuelos posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquéllos igual o superior a 3,50 metros. El saliente máximo no superará en ningún caso el décimo de la anchura de la calle sobre la que recaigan.

### **6.2.26. Pasajes comerciales.**

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

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle.

### **6.2.27. Vallado de solares y parcelas no edificados en suelo urbano.**

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificados en suelo urbano, tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública, y con arreglo a las siguientes normas:

- a) En las zonas urbana jardín y las de edificación aislada tendrán una altura de dos metros.
- b) En las restantes zonas la altura de la valla será de 2,20 metros.
- c) Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de la alineación y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
- d) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta centímetros las alturas anteriores.

El incumplimiento de dichas obligaciones, se penalizará por el Ayuntamiento con la sanción correspondiente, independientemente de la inclusión a que haya lugar en el padrón correspondiente, para aplicación de la Ordenanza de Exacción de carácter no fiscal.

### **6.2.28. Cubos de basura.**

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

### **6.2.29. Servicio de cartería.**

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

### **6.2.30. Señalización de finca.**

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.

### **6.2.31. Acceso a cubierta.**

Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta.

### **6.2.32. Paredes medianeras.**

Las partes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte centímetros. Las paredes propias adosadas a otras medianerías se tratarán como cerramiento, con un espesor mínimo de quince centímetros.

Los muros, sean de carga, cerramiento o contención, así como las cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de medianería o límite respecto a la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

### **6.2.33. Aparcamientos obligatorios.**

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determinan en estas normas para cada zona.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

2. En el artículo 6.5.42 de estas normas, dedicado al uso de aparcamientos y garajes en los edificios se regulan las excepciones a la obligatoriedad contenido en el punto anterior.

3. Tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando ésta no exceda de un 25% sobre lo ya construido.

#### **6.2.34. Vallado de obras.**

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida 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.

2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

#### **6.2.35. Condiciones estéticas.**

1. Con carácter general, el ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime convenientes para el mejor ornato de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiere aparecido cerrado.

3. Las normas particulares en las zonas 1, 2 y 3 contienen condiciones estéticas específicas.

4. Composición de fachadas y edificios.- dentro de las condiciones establecidas en las presentes normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria.

En todo caso, se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

5. Ornato de edificios.- es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas. Se exceptúa de esta prohibición a las bajantes que podrán ser vistas siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente con la composición de las fachadas del edificio.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas,

deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

6. Anuncios y rótulos.- En cada edificio sólo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada a partir de los 3,50 metros de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación de los mismos, a juicio de la Corporación..

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualesquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.

Entre los 2,50 metros y 3,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no sobresalga más de 0,15 metros del plano de fachada.
- b) No exceda su longitud, en dirección perpendicular a la fachada de 1,50 metros.
- c) Ni en su composición, forma o colores, puedan tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

7. Marquesinas.- Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas podrán tener un vuelo máximo de 1,50 metros y no superior a un décimo del ancho de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle. No podrán colocarse a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

8. Faroles.- La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

a) En vías con acera.

No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 metros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

b) En vías sin acera.

Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas.

9. Instalaciones en fachadas.- Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

10. Toldos.- Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que existe acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su

conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

11. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.- En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

12. Protección de arbolado.- En las zonas números 1, 2, 3, 6, 7, 8 y 9 será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo. En dichas zonas al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se repone.

13. Carteles publicitarios.- En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitado de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

## **SECCIÓN 3ª.- TIPOS DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

### **6.3.1. Clases de obras de edificación.**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos I y II de 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.

### **6.3.2. 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 partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- 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 fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de 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.
- d) obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
- 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.

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 destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo, pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. 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. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores 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 materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

### **6.3.3. Obras de demolición.**

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

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

### **6.3.4. Obras de nueva edificación.**

Comprende 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 existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### **6.3.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.**

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

### **6.3.6. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.**

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala.

#### **1. Obras de restauración.**

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su

evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

## 2. Obras de conservación o mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

## 3. Obras de consolidación o reparación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

## 4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

## 5. Obras exteriores.

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

### **6.3.7. Documentación específica de los proyectos de demolición.**

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.

### **6.3.8. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

#### 1. Obras de reconstrucción.

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

#### 2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### 3. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### 4. Obras de ampliación.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de ampliación proyectada.

## **SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **6.4.1. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

### **6.4.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

### **6.4.3. Accesos a las edificaciones.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

### **6.4.4. Señalización en los edificios.**

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier

momento.

#### **6.4.5. Puerta de acceso.**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### **6.4.6. Circulación interior.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **6.4.7. Escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en planta bajo rasante, y los de planta baja y primera cuando éstas se encuentren dedicadas a usos terciarios, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación y otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación, de al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificio de hasta tres plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la

superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos.

En escaleras con iluminación cenital la dimensión del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, tendrá como mínimo 0,80 metros.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

#### **6.4.8. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

#### **6.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas.**

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### **6.4.10. Prevención de incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y acceso especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### **6.4.11. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles.**

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

##### **A) Constructivas:**

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

**B) De ventilación:**

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido complemento de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

**C) En los medios de iluminación:**

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6000) metros cuadrados, además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

**D) Dotaciones de prevención:**

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

**6.4.12. Prevención contra el rayo.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

**6.4.13. Prevención de las caídas:**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para altura sobre el suelo superior a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con

dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

## **SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **SUBSECCIÓN 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES**

#### **6.5.1. Definición.**

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

#### **6.5.2. Aplicación.**

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación. A este respecto, la aplicación o no de las normas específicas sobre usos y condiciones de las viviendas, vendrá dada por el tipo de obra de que se trate según la clasificación del artº. 4º del Decreto 111/86 de la Comunidad Autónoma.

#### **6.5.3. Destino de los usos.**

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencia.
- b) Industrial.
- c) Servicios terciarios.
- d) Equipamientos.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

#### **6.5.4. Ventilación e iluminación.**

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

#### **6.5.5. Locales en sótano.**

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

#### **6.5.6. Diferentes usos en un mismo edificio.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

#### **6.5.7. Actividades permisibles.**

Solamente podrán instalarse en los suelo urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas normas urbanísticas.

### **SUBSECCIÓN 2ª.- USO RESIDENCIAL**

#### **6.5.8. Definición y clases.**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda de edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda con Protección Oficial: cuando cuenta con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

#### **6.5.9. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, así mismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importe de los objetivos de la misma.

2. Las viviendas con protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

3. La aplicación o no de las normas específicas sobre usos y condiciones de las viviendas vendrá dada por el tipo de obra de que trate según la clasificación del artº 4 del Decreto 111/86 de la Comunidad Autónoma.

#### **6.5.10. Vivienda Exterior.**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o través de porche cubierto a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y, al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artº 6.2.16.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

#### **6.5.11. Programa de la vivienda.**

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Deberá cumplir lo dispuesto por el Decreto 111/86 de la Comunidad Autónoma.

2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores ni tendederos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumplimiento asimismo la condición anterior.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de al menos diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, ocho (8) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o la cocina.

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que

dificulte la visión de la ropa tendida.

l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

m) Trasteros: se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de los locales que se prevean una dimensión tal que permita situar una cama. La superficie máxima por trastero será de tres metros cuadrados.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específica o a la comunidad o al portero de la finca.
- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

#### **6.5.12. Altura de los techos.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

#### **6.5.13. Dimensiones de los huecos de paso.**

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### **6.5.14. Accesos comunes a las viviendas.**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez y hasta un máximo de treinta su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.
5. En promociones de protección oficial de más de treinta viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero.

#### **6.5.15. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados, y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

#### **6.5.16. Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación.**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso,

les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

## **SUBSECCIÓN 3ª.- USO INDUSTRIAL**

### **6.5.17. Definición y clases.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponde a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E).

### **6.5.18. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

### **6.5.19. Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades;

quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

#### **6.5.20. Servicios de aseo.**

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### **6.5.21. Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### **6.5.22. Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

#### **6.5.23. Ordenación de la carga y descarga.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

#### **6.5.24. Condiciones de los talleres domésticos.**

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

### **SUBSECCIÓN 4ª.- USO DE SERVICIO TERCIARIO**

#### **6.5.25. Definición y clases**

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se

distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.
- b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- a) Servicios de la Administración: que son aquellos en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
- c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, sala de fiestas y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

#### **6.5.26. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

#### **6.5.27. Condiciones de hospedaje.**

A) Dimensiones:

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas señaladas en el artículo 6.5.11. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

B) Ascensores:

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

#### C) Aseos:

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

#### D) Aparcamiento:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

### **6.5.28. Condiciones del comercio**

#### A) Dimensiones:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### B) Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo 6.5.25. apartado 2., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metros; los desniveles de salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### C) Escaleras:

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### D) Ascensores:

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

#### E) Altura libre de pisos:

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como

mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondientes al supuesto contemplado en el artículo 6.5.5.

#### F) Aseos:

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b) definida en el artículo 6.5.25. apartado 2., podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### G) Aparcamientos:

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 6.5.25, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

#### H) Ordenación de la carga y descarga:

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### I) Pasajes comerciales:

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

#### J) Almacenaje de productos alimentarios:

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de al menos el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

#### K) Grandes superficies comerciales:

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.
2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser

previsiblemente afectados.

#### **6.5.29. Condiciones de las oficinas.**

##### A) Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

##### B) Accesos interiores:

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

##### C) Escaleras:

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

##### D) Ascensores:

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura.

##### E) Altura libre de pisos:

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondiente al supuesto contemplado en el artículo 6.5.5.

##### F) Aseos:

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

##### G) Aparcamientos:

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

##### H) Condiciones de los despachos profesionales domésticos:

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### **6.5.30. Condiciones de las salas de reunión.**

##### A) Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

## **SUBSECCIÓN 5ª.- USO DE EQUIPAMIENTOS**

### **6.5.31. Definición y clases.**

1. Es uso de equipamientos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

A) Dotacional: cuando el equipamiento se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...)

c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo al segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte y ocio: comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...).

e) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

### **6.5.32. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación B-1.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de

reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente Sección, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva edificación de la zona 6, "Urbana-Jardín en edificación intensiva" del suelo urbano y subsidiariamente a lo que se establece en el artículo 7.2.3 sobre condiciones particulares de ordenación y edificación para todas áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.

### **6.5.33. Compatibilidad de usos.**

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

### **6.5.34. Sustitución de equipamientos existentes.**

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
  - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
    - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
    - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
    - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
    - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
    - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
    - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
    - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

### **6.5.35. Equipamiento alternativo.**

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento grupo A y B del apartado 2 del artº 6.5.31. de acuerdo con las determinaciones posibles que figuran en el conjunto de planos B-1.

### **6.5.36. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.**

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
  - b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
  - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

### **6.5.37. Condiciones particulares.**

#### **A) Equipamiento educativo.**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

#### **B) Equipamiento deportivo.**

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

#### **C) Equipamiento religioso.**

En las parcelas que se destinen a equipamientos religiosos, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cincuenta por ciento (50%) de la destinada a éste.

#### **D) Mercados y centros de comercio básico.**

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

#### **E) Servicios de la Administración.**

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

#### **F) Instalaciones para la defensa.**

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de superficie de la parcela.

#### **G) Desarrollo de los servicios infraestructurales.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma íntegra y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

#### H) Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### I) Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en los artículos 85.12 y 86.1 de la Ley del Suelo, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener y mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones de área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañarán en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano se mantendrán las instalaciones aéreas de abastecimiento de energía, que serán convertidas en subterráneas cuando los planes y programas de GESA lo permitan. Las nuevas instalaciones en suelo urbano se ejecutarán cuando ello sea posible a juicio de GESA con carácter subterráneo, construyéndose de forma aérea las restantes. En las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

8. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

9. Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc. o bien utilización para fines agrícolas.

10. Si no se excluye la construcción de edificios, ésta deber ser compatible con el abastecimiento posterior de las

líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

## **SUBSECCIÓN 6ª.- USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES**

### **6.5.38. Definición y clases.**

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.
  - b) Instalaciones portuarias: Cuando se destina a facilitar el movimiento y el transporte por vía marítima.

### **6.5.39. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

### **6.5.40. Red viaria.**

#### **A) Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.**

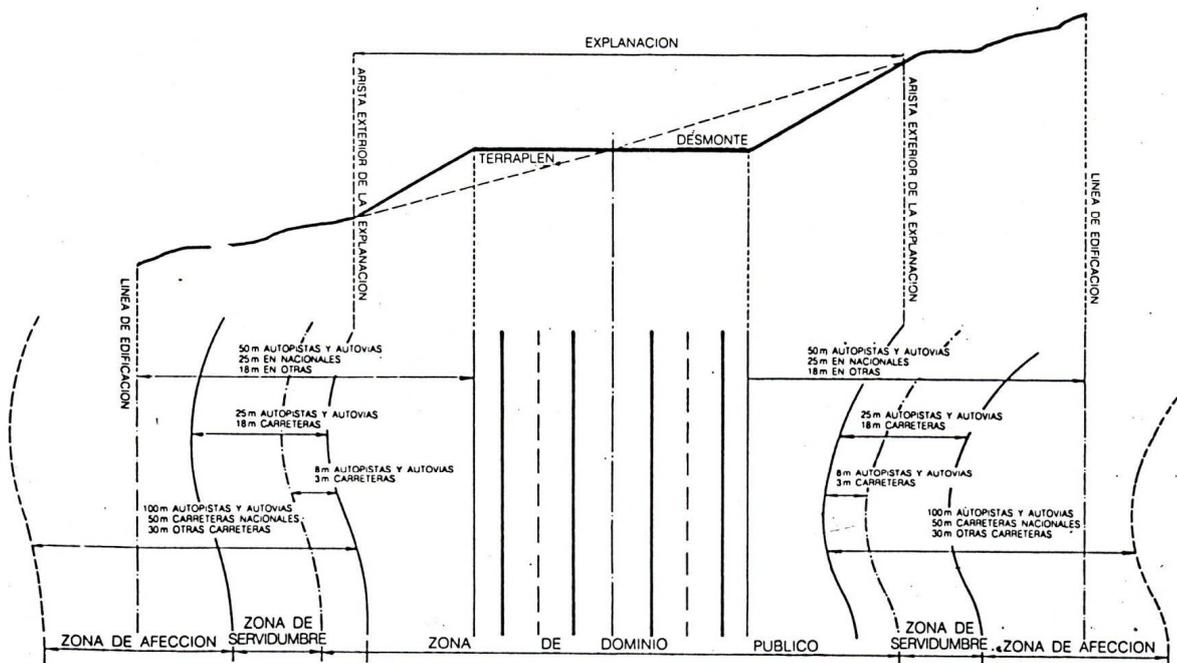
1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquiera causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

#### **B) Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.**

1. Quedan definidas en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes.
2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.
3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1974 de carreteras, los cuales se representan en el esquema que se acompaña. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

### C) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas y densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes normas y a lo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.
7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cien (100) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.



ZONAS DE DOMINIO PUBLICO, DE SERVIDUMBRE Y DE AFECCION DE LAS CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE SEGUN LA LEY 51/1974

#### D) Estaciones de autobuses.

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.
3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso establecen en estas normas.
4. La ocupación no superará el sesenta (60) por ciento de la parcela.
5. La altura máxima y demás parámetros definidores de la edificación se definirán en el Plan Parcial del Sector nº 6.
6. Esta regulación específica se aplicará a la dotación V.G. 35 definida en los planos B-2, la cual formará parte del sistema general de comunicaciones.

#### E) Estacionamiento en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

##### Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

##### Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

#### F) Servicios del automóvil.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

### 6.5.41. Aparcamientos públicos.

#### A) Definición y clases.

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

#### B) Aplicación.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del

Ayuntamiento.

2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

### C) Accesos.

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. En aparcamientos de más de seis mil (6000) metros cuadrados, se deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes.

3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos ascensores y otro más por cada mil (1000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso a los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

### D) Plaza de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 6.5.42 en su apartado C). En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30x4,50 metros.

### E) Disposición de las plazas.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el artículo 6.5.40 apartado E.

### F) Altura libre de pisos.

La altura libre de piso, no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

G) Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la Sección 4ª del capítulo 6º de las presentes normas, dedicada a condiciones de seguridad.

H) Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

I) Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

J) Aparcamientos en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

#### **6.5.42. Aparcamientos y garajes en los edificios.**

A) Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señalará en la normativa de zona o en la propia del uso.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamiento público.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características de soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.
7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.
8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.
9. No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, y para evitar excesivos pasos de vehículos sobre las aceras, no se permitirá la construcción de aparcamientos, con capacidad igual o inferior a diez plazas de vehículos, en las zonas 1, 2, 3 y 4.

Cuando de la aplicación de la tabla de módulos anteriores, resulte una capacidad mínima necesaria superior a diez plazas, la construcción de aparcamiento será obligatoria.

Podrán permitirse construcciones de aparcamientos inferiores a diez plazas, siempre que el acceso al mismo sea mancomunado con el de otro aparcamiento de un edificio colindante, de forma que la capacidad total suma de ambos sea superior a diez plazas.

#### B) Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A del presente artículo.

#### C) Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### D) Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

#### E) Accesos a los garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá

desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

5. Para Garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

#### F) Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será como mínimo, de doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

#### G) Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

## H) Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de acondicionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada quinientos metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

## I) Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

## J) Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artº. 6.4.11.

### 6.5.43. Instalaciones portuarias.

Las instalaciones portuarias están compuestas por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas dispuestas para el modo de transporte de personas y mercancías por vía marítima. Comprenden la zona nº 12 de las previstas para el suelo urbano en el plano B-1 de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

## SUBSECCIÓN 7ª.- DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

### 6.5.44. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la

salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.
- c) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- d) Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

#### **6.5.45. Parques urbanos.**

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.
3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
4. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

#### **6.5.46. Parques deportivos.**

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

#### **6.5.47. Jardines.**

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### **6.5.48. Áreas ajardinadas.**

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado en el artículo 6.4.37 en su apartado J.

#### **6.5.49. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.**

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

#### **6.5.50. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

### **SUBSECCIÓN 8ª.- USO DOTACIONAL PARA EQUIPAMIENTO**

#### **6.5.51. Condiciones del uso dotacional para equipamientos.**

Han quedado resueltas y definidas en la Subsección 4ª que regula el uso de equipamiento.

## **TÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO**

### **CAPÍTULO 7º.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **SECCIÓN 1ª.- ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

##### **7.1.1. Definición.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento de las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. Comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

##### **7.1.2. Ámbito territorial de aplicación.**

El área de aplicación de las presentes ordenanzas es la superficie de terrenos comprendidas en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en los Planos de Clasificación del Suelo B-1 de este Plan General, así como aquellos que, en ejecución de lo establecido en el P.G. en cuanto a desarrollo en Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados como Suelo Urbanizable lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este P.G. para el Suelo Urbano.

### **7.1.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas.**

De acuerdo con lo establecido en el artº. 57 de la L.S. los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este P.G. incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

### **7.1.4. Edificios fuera de ordenación.**

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar previstas su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes normas en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente, y en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes normas.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultaran disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

En los supuestos de demolición total o de demolición parcial para reestructuración total los usos deberán ajustarse a las determinaciones del Plan General.

### **7.1.5. Clases de áreas.**

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de áreas:

a) Áreas de ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de zonas.

b) Áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el planeamiento parcial redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En estas áreas serán de aplicación las normas de carácter general del Título I, en tanto que como normas particulares regirán las contenidas en las propias Ordenanzas de sus Planes Parciales y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan regulados en estas últimas, se aplicarán las condiciones particulares que para el suelo urbano se definen en el presente Título II.

Las tres áreas de planeamiento incorporado que se recogen en el Suelo Urbano son las siguientes:

- A.P.I nº 1: Plan parcial del antiguo Polígono nº 30 aprobado definitivamente por la C.P.U.B. el 9 de junio de 1981, incorporado con rectificaciones.
- A.P.I. nº 2: Plan parcial del antiguo Polígono nº 16 aprobado definitivamente por la C.P.U.B. el 13 de febrero de 1978, en aquella parte del mismo incorporada a la clase de suelo urbano de este Plan General.
- A.P.I. nº 3: Plan parcial del antiguo Polígono nº 26 aprobado definitivamente por la C.P.U.B. el 15 de noviembre de 1976.

c) Áreas remitidas a planeamiento posterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Presentan este carácter de áreas remitidas a planeamiento posterior tres tipos de situaciones:

- Manzanas incluidas en las áreas de ordenación, correspondientes a Unidades de Actuación definidas en el plano B-2, para las que la norma 7.2.3. exige la redacción de un Estudio de Detalle.
- Áreas incluidas en Unidades de Actuación, para las que el conjunto de planos B-2 y la norma 7.2.3 exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.
- Áreas incluidas en Unidades de Actuación para las que el conjunto de planos B-2 y la Norma 7.2.3 exige la redacción de un Plan Especial de Protección y Conservación.

La redacción de los Planes Especiales y Estudios de Detalle previstos se someterá a lo establecido en el R.P. y en artículos 4.3.1 a 4.4.4 ambos inclusive de las presentes normas, así como a lo que se especifica en la norma 7.3.2.

## **SECCIÓN 2ª.- UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO**

### **7.2.1. Definición.**

Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, cuyos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos B-2.

### **7.2.2. Desarrollo y gestión.**

En este conjunto de Unidades de Actuación deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. Tramitar la correspondiente delimitación de la Unidad conforme a lo previsto en el artº. 36 del R.G.
2. En aquellas Unidades de Actuación en que se exige la redacción de Estudios de Detalle, confeccionar y tramitar éstos con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en los planos B-1 y B-2. En estas Unidades de Actuación deben considerarse como vinculantes las determinaciones que en cuanto a definición de sistemas locales contienen los planos B-1 y B-2.
3. En aquellas Unidades de Actuación en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento - unidades 1, 2, 3, 4, 11, 13, 20 y 11 se adoptará como ordenación definitiva la contenida en los planos B-1 y B-2. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, así como para otros ámbitos del suelo urbano, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente a fin de mejor precisar las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiéndose respetar en este supuesto como mínimo, la cuantía, forma y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.  
La edificación en estas Unidades de Actuación se realizará a través de licencias directas de edificación que se someterán a las condiciones de la normativa zonal correspondiente.
4. En aquellas Unidades de Actuación en que se exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en el artículo 7.2.3 de estas Normas Urbanísticas.
5. En aquellas Unidades de Actuación en que se exige la redacción de un Plan Especial de Protección y Conservación, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en el artículo 7.2.3 de estas normas urbanísticas.
6. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las Unidades de Actuación que de acuerdo con lo previsto en los puntos anteriores resulten incluidos en los sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento.
7. En aquellas Unidades de Actuación en que sea preciso redactar Estudios de Detalle o Planes Parciales de Reforma Interior no se podrán conceder Licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados.
8. En aquellas Unidades de Actuación en que no sea preciso redactar las figuras de planeamiento enumeradas en el párrafo anterior, no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente los proyectos de gestión previstos para ejecutar las mismas.
9. Las cargas definidas en el punto 6 y los beneficios resultantes de la ordenación, conforme a lo previsto en 2,

3, 4, y 5 deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en la delimitación de la unidad de actuación, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Reparcelación o de Compensación en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada, o en el de Expropiación por iniciativa pública en su caso.

10. En relación con lo especificado en el punto anterior, el Programa de Actuación del Plan prevé lo siguiente:

- Se ejecutarán por iniciativa privada las Unidades de Actuación nº 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24 y 11'.
- Se ejecutarán por iniciativa pública las Unidades de Actuación nº 2, 9, 11, 19, 20, 21, 22, 23 y 25.

Si la iniciativa privada incumpliera las previsiones temporales que al respecto contiene el Programa de Actuación, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de las correspondientes Unidades de Actuación, acordando la sustitución del sistema de actuación. Podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en el Plan General por la privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Actuación, siempre que representen como mínimo al sesenta por ciento del suelo incluido en aquél y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

### **7.2.3. Objetivos y condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.**

1. Deberán redactarse y tramitarse Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes en las manzanas edificables de las Unidades de Actuación nº 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 24.

2. Habrán de redactarse y tramitarse Planes Especiales de Reforma Interior en las Unidades de Actuación nº 5, 7 y 9.

3. Habrán de redactarse y tramitarse Planes Especiales de Protección y Conservación para las Unidades de Actuación nº 21, 22 y 23 así como un Plan Especial de Ordenación para la Unidad de Actuación nº 25, Zona de Servicios del Puerto.

4. Los Estudios de Detalle mencionados en el punto 1 se someterán a las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

La suma de aprovechamientos en las distintas manzanas edificables definidas en cada Unidad de Actuación no superará la edificabilidad correspondiente a la aplicación sobre la superficie bruta de aquéllas de los siguientes coeficientes:

- U.A. nº 8 : 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 10: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 12: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 14: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. Nº 15: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. Nº 16: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 17: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 18: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. nº 24: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En la Unidad de Actuación nº 6 la ordenación de volúmenes a desarrollar sobre las manzanas edificables no superará para cada una de ellas el aprovechamiento asignado en el antiguo Plan Especial del Polígono nº 4 de acuerdo con lo previsto en la documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento para las manzanas respectivamente equivalentes A, B y C, que se incorpora al presente Plan General en el Anexo que acompaña a estas normas urbanísticas.

El aprovechamiento asignado a dichas manzanas era el siguiente:

- A 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- B 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- C 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

En la Unidad de Actuación nº 24 la edificación que se defina en el correspondiente Estudio de Detalle no deberá sobrepasar la cota de coronación del montículo y su arquitectura habrá de adaptarse a la topografía del terreno, lo que deberá demostrarse en aquél. Dicho Estudio de Detalle será objeto además de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior se someterán en lo posible, dadas las circunstancias del estado actual del territorio a ordenar, a la norma zonal correspondiente. Los objetivos, usos y niveles de intensidad serán los siguientes:

A) P.E.R.I. de la Unidad de Actuación nº 5.

Objetivos:

- Ordenar el área industrial de G.E.S.A. tanto en lo relativo a las instalaciones existentes como a las de su futura ampliación.
- Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PP-1<sub>1</sub> y Zona Verde Pública PL-5.
- Definir el trazado viario, alineaciones y rasantes, de los elementos del sistema general de comunicaciones VG-9, VG- 10<sub>1</sub>, VG-10<sub>2</sub> y VG-10<sub>3</sub>, así como del de carácter local que se cree.
- Desarrollar la ordenación de volúmenes del área correspondiente a la futura ampliación de las instalaciones de G.E.S.A.:

-Usos y niveles de intensidad:

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.

El coeficiente global de aprovechamiento sobre el área industrial, con exclusión por tanto de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones, será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

B) P.E.R.I. de la Unidad de Actuación nº 7.

Objetivos:

- Ordenar el área industrial de C.A.M.P.S.A. en lo relativo a las instalaciones existentes y terrenos adyacentes.
- Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PP-1<sub>2</sub> y Zona Verde Pública PL-6, incrementando este último con nuevas Zonas Verdes Públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta de la Unidad de Actuación.
- Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes del viario local interior que se considera necesario.
- Definir la ordenación de volúmenes del conjunto del área edificable del P.E.R.I. recogiendo lo existente y completándolo con las posibles nuevas edificaciones.

- Usos y niveles de intensidad:

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.

El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación con exclusión por tanto de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

C) P.E.R.I. de la Unidad de Actuación nº 9.

Objetivos:

- Ordenar el área industrial del antiguo Polígono nº 14 de "Puig den Valls" que hoy día presenta un elevado grado de consolidación de la edificación con carencia casi absoluta de ordenación.
- Definir el ámbito de la zona verde pública - parque lineal de borde - PL-7, incrementándola con nuevas zonas verdes públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta de la Unidad de Actuación.
- Definir la dotación EL-11<sub>1</sub> destinada a servicios urbanos, previendo suelo para un área de equipamiento social al servicio del conjunto de Unidad de Actuación.
- Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes, del viario local interior que se considere necesario, del cual formará parte la vía VL- 11.
- Definir la ordenación de volúmenes para toda la Unidad de Actuación.

- Usos y niveles de intensidad.

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la zona nº 11. El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Los Planes Especiales de Protección y Conservación previstos se redactarán con los objetivos y condiciones que se señalan a continuación:

A) Plan Especial de Protección y Conservación de la Unidad de Actuación nº 21 Zona Arqueológica "Puig des Molins" y Plan Especial de Protección y Conservación de la Unidad de Actuación nº 22 "Dalt Vila, Sa Penya, La Marina".

La necesidad de redactar planeamiento especial de protección y conservación para estas dos Unidades de Actuación, se deriva de lo prescrito en el artº. 20 de la vigente Ley del Patrimonio, ya que ambas áreas constituyen las zonas declaradas "Histórico-Artísticas" dentro del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Eivissa. el mencionado artº. de la Ley del Patrimonio establece textualmente:

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del Área afectada por la declaración y otro instrumento de Planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

Podrá redactarse un solo Plan Especial conjunto para las dos Unidades de Actuación, o dos Planes Especiales, uno para cada una de éstas. El presente Plan General recomienda utilizar la primera de estas fórmulas.

En tanto en cuanto se redacte, tramite y apruebe el o los planes especiales de protección y conservación de estas dos Unidades de Actuación en las normas técnicas de diseño y calidad de la edificación y condiciones generales de usos el régimen de licencias se acomodará a lo previsto en las condiciones particulares de las zonas 1, 2 y 3 así como en las condiciones particulares para la protección del

patrimonio que le sean de aplicación y, complementariamente, para aquellos aspectos que no queden definidos en las anteriores se utilizarán las condiciones de volumen contenidas en el Cuadro de Normas de Ordenación Urbana del Plan General definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre de 1973 para las zonas urbanas números 1, 2 y 3 (doc. P.2-8). En ningún caso se permitirá modificar las alineaciones existentes o alteraciones en la edificabilidad; asimismo no se admitirán segregaciones o agregaciones de la parcelación existente.

Los objetivos con que habrá de redactarse el planeamiento especial de protección y conservación son los siguientes:

- Formación de un archivo informativo lo suficientemente riguroso y completo como para conseguir una actuación coordinada, continua, rápida y fructífera en el tiempo.
- Conservación y mejora del patrimonio edificado existente en las Zonas Histórico-Artísticas.
- Conservación y mejora de elementos urbanos de interés aunque no se trate de edificios o construcciones propiamente dichos y especialmente en la zona arqueológica.
- Consecución de la necesaria vitalización y vivencia del conjunto sin convertirlo en "Museo Muerto", sino en una realidad vivida proyectada hacia el futuro.
- Fijación del papel del Conjunto Histórico Artístico dentro de la ciudad que le incluye.
- Definición de la interrelación y conexión del Conjunto Histórico-Artístico con el resto de la Ciudad.
- Creación de unas bases sólidas que permitan conservarse y automantenerse.
- Actualización de la infraestructura del Conjunto Histórico-Artístico.
- Planeamiento de las premisas que garanticen unas buenas condiciones de habitabilidad y uso a los edificios del Conjunto Histórico-Artístico.
- Definición del tratamiento correspondiente a las áreas peatonales y de tráfico rodado.
- Redacción de documentos que indiquen claramente el estado actual de los bienes, adelantando las necesidades de conservación y la urgencia de la actuación precisa para su mejora y revalorización.
- Redacción de ordenanzas - literales y gráficas (planos) - que aseguren las conclusiones y decisiones del planeamiento especial, redactadas conforme a lo que se establece en la siguiente sección de las presentes normas urbanísticas.
- Confección del Catálogo de bienes protegidos diferenciando los niveles de protección que se definen en la siguiente sección de las presentes Normas Urbanísticas.

#### B) Plan Especial de Protección y Conservación de la Unidad de Actuación nº 23 "Es Soto".

El objetivo de este Plan Especial es definir por una parte las medidas de protección y conservación que deben establecerse sobre el paraje natural de Es Soto, combinadas con un cierto grado de utilización del mismo como elemento del sistema general de espacios libres, facilitando en parte su accesibilidad y fijando los posibles usos pormenorizados a desarrollar en el mismo.

Se prohíbe cualquier tipo de construcción sobre el parque de Es Soto, excepto las que tengan un fin recreativo, siempre que presenten un carácter de instalación temporal desmontable.

7. El Plan Especial de Ordenación de la zona de servicios del Puerto, comprenderá todo el ámbito de su delimitación oficial, incluido en la Unidad de Actuación nº 25. Deberá ser objeto de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, no pudiendo autorizarse edificación alguna en dicho ámbito hasta que aquél no esté definitivamente aprobado.

8. Se redactará asimismo un Plan Especial específico para solución de la prolongación de la calle de Ramón Muntaner, por lo que el trazado que la misma figura en los planos de este Plan General no presenta carácter vinculante sino meramente indicativo.

## SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### 7.3.1. Definición.

El Plan General incluye en la protección del patrimonio toda el área declarada el 13 de febrero de 1969 como Conjunto Histórico-Artístico incrementada con la ampliación acordada por el Gobierno Balear a propuesta de la

Consellería de Cultura. En la misma se diferencian tres zonas:

- a) Zona Histórico-Artística de Puig des Molins, también conocida como necrópolis púnica.
- b) Zona Histórico-Artística de Dalt Vila, Sa Penya y la Marina.
- c) Paraje Natural de Es Soto.
- d) Zona de respeto, comprendida entre las anteriores y el límite del Conjunto Histórico-Artístico.

### **7.3.2. Protección del Patrimonio.**

En las tres primeras zonas la protección de las mismas deberá definirse mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Protección y Conservación de acuerdo con los criterios y determinaciones fijadas en el artículo 7.2.3. punto 6 de las presentes normas. Para la zona d) no se fija una normativa especial de protección debiendo respetar los proyectos que se redacten la correspondiente norma zonal del suelo urbano y especialmente las condiciones estéticas incluidas en la misma.

El control de protección se ejercerá en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, además de por el Ayuntamiento, por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico dependiente de la Consellería de Cultura de la Comunidad Autónoma, que deberá informar favorablemente con carácter previo los correspondientes proyectos que se sometan a concesión de licencia de obras.

### **7.3.3. Protección del patrimonio edificado.**

En el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico quedarán sometidos a protección el conjunto de edificios existentes que bien por sus circunstancias individuales o por su pertenencia a determinados tejidos urbanos constituyen bienes culturales, productos de la acción del hombre, identificables como legado histórico de los ciudadanos.

El Plan General establece la protección del Patrimonio Edificado por dos líneas de actuación:

- Necesidad de redactar el planeamiento especial de las Zonas Histórico-Artísticas.
- Inclusión de un Catálogo de edificios sometidos a protección individualizada en el Plan Especial de Protección y Conservación de la Zona Histórico-Artística de Dalt Vila, Sa Penya, La Marina.

### **7.3.4. Niveles de protección individualizada.**

El Catálogo mencionado en el artículo anterior deberá establecer como mínimo dos niveles de protección individualizada de los edificios en función de sus valores intrínsecos con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Nivel A de protección "integral": que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.
- b) Nivel B de protección "estructural": que protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando sus elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

### **7.3.5. Régimen de usos.**

Las ordenanzas del Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio edificado en las Zonas Histórico-Artísticas tendrán en cuenta que en ambos niveles de protección el régimen de usos se atendrá a lo dispuesto en el Título I y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

### **7.3.6. Condiciones de los tipos de obra a incluir en las ordenanzas del Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio edificado de las zonas histórico - artísticas.**

El régimen establecido en el Título I, Capítulo 6, Sección 3ª, para los distintos tipos de obra, quedará complementado con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados 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 la calidad y el uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el

edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

### **7.3.7. Protección de la parcela.**

En ambos niveles de protección ésta se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella.

### **7.3.8. Obras permitidas en el nivel A.**

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afecta a la totalidad como a parte del edificio:

a) Obras de restauración.

b) Obras de conservación.

c) Obras de consolidación.

d) Obras de acondicionamiento.

e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.

f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

### **7.3.9. Obras permitidas en el nivel B.**

Se admiten las obras indicadas en el artículo 7.3.8 y además las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

### **7.3.10. Tratamiento de las fachadas correspondientes a las plantas bajas.**

En ambos niveles las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.

2. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.

3. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.

4. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

5. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir situado siempre por debajo de los de los toldos y marquesinas. También podrán admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico-artísticas del inmueble.

6. No podrán construirse nuevas marquesinas.

### **7.3.11. Documentación para solicitud de licencias.**

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, aportarán documentos en que se detallen los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparaciones.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

## **SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1**

### **SUBSECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1 "HISTÓRICO - ARTÍSTICA DALT VILA - SA PENYA".**

#### **7.4.1. Ámbito y usos característicos.**

1. comprende las áreas incluidas con el código 1 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 1 responden a tipología M<sub>1</sub>.
3. El uso característico es el residencial.

#### **7.4.2. Obras permitidas.**

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.
2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior, y de demolición total cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina.
3. Obras de nueva edificación. Están permitidas:
  - a) Las obras de reconstrucción.
  - b) Las obras de sustitución.
  - c) Las obras de nueva planta.

#### **7.4.3. Condiciones para obras de nueva edificación.**

1. La superficie edificable será el resultado de aplicar al solar las condiciones de ocupación correspondientes a la tipología de edificación prevista para la manzana de acuerdo con el contenido del artículo 6.2.13. así como la altura máxima permitida en número de plantas.
2. Las alineaciones exteriores serán las que se definan en el Plan Especial de Protección y Conservación (P.E.P.C. de ahora en adelante).
3. La altura máxima de la edificación será definida en el PEPC y no podrá superar en ningún caso a la de la media ponderada definida con los criterios del art. 7.4.8. punto 3 de estas Normas Urbanísticas.
4. La altura de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de

trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos ochenta (280) centímetros en plantas de piso.

#### 7.4.4. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubiertas.

1. Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:

- a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.
- b) Contarán con huecos de eje vertical y dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas y rejas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios de entorno.
- d) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales.

2. En función del tipo de obra que se ejecute se cumplirán las siguientes exigencias:

a) En obras de conservación:

Deberán respetarse íntegramente todas las características, tanto compositivas como estéticas, del edificio de que se trate, prohibiéndose las modificaciones o sustituciones de los elementos tanto estructurales como de simple diseño.

b) En obras de consolidación y/o restauración:

Deberá mantenerse la compartimentación y organización espacial, el sistema estructural y los elementos compositivos del edificio existente, empleando en las reparaciones materiales y elementos arquitectónicos semejantes a los que poseía el edificio originalmente. Asimismo los elementos decorativos originales deberán mantenerse.

c) En obras de reestructuración y/o acondicionamiento:

Deberá mantenerse la fachada existente conservando su composición de paños y huecos, la forma y número de éstos y los elementos decorativos de la misma, tales como entre-paños, jambas, cornisas, recrecidos, molduras, rejas, balcones, etc.. Asimismo deberán conservarse las tonalidades de color y los materiales empleados en el edificio original.

Cuando las condiciones volumétricas autorizadas permitan la elevación de nuevas plantas sobre las existentes deberán mantenerse los invariantes de la fachada adecuando la nueva composición a la anterior, con análogas características a las expresadas en el párrafo anterior, restaurando adecuadamente la totalidad del conjunto resultante.

En plantas bajas se mantendrá la estructura original de huecos, prohibiéndose modificaciones que alteren sus proporciones si bien podrán transformarse para el acceso a locales de uso no residencial. Se prohíben los escaparates fuera del plano de fachada o uniendo horizontalmente varios huecos de la misma.

d) En obras de nueva planta y/o exteriores de reforma menor.

Deberán componerse las fachadas con los mismos criterios de ambientación, es decir manteniendo las composiciones y proporciones tradicionales de paños ciegos y huecos. Las dimensiones de éstos serán tales que predomine la verticalidad de los mismos, prohibiéndose las ventanas con antepecho ciego en plantas de pisos, los balcones serán de cerrajería. En plantas bajas los huecos se rasgarán verticalmente hasta el nivel de suelo y se dotarán de rejas.

Los edificios tendrán un zócalo de una altura mínima de 1,20 metros. En el acabado de fachadas se emplearán revocos a la cal o similares prohibiéndose el empleo de ladrillo cerámico visto, alicatados al exterior, etc., o el uso de colores no tradicionales.

En las plantas bajas aunque su uso no sea el residencial, se respetará el orden en la proporción y tamaño de los huecos de acceso a los locales. Asimismo, se prohíben los escaparates salientes del plano de fachada o que unan horizontalmente varios huecos de las mismas.

3. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y condiciones:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del

edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

c) La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos (300) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, y , salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. En cualquier caso, el saliente máximo no excederá de un décimo de la anchura de la calle sobre la que recaiga.

d) Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

4. Se permiten los toldos siempre que sean independientes para cada hueco y abatibles o enrollables sobre sí mismos.

#### **7.4.5. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**

Usos compatibles:

Son usos compatibles los que señalan a continuación en las condiciones siguientes:

a) Industrial: Se admite el uso de producción artesanal y oficios artísticos en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: Se admite en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. La clase de comercial, en su categoría de grandes superficies comerciales no alimentarias y de agrupaciones comerciales está prohibida en el ámbito de la zona. La clase de oficinas es compatible, además, en situación de planta primera. La clase de hospedaje es compatible en situación de edificio exclusivo.

c) Equipamientos: Compatible en todas sus clases en situaciones de planta baja, inferiores a la baja, primera y en edificio exclusivo.

### **SUBSECCIÓN 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2 "HISTÓRICO - ARTÍSTICA LA MARINA".**

#### **7.4.6. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas en el código 2 en el conjunto de planos B-1.

2. Las manzanas pertenecientes a la zona 2 responden a tipología M<sub>1</sub>.

3. El uso característico es el residencial.

#### **7.4.7. Obras permitidas.**

La regulación de obras permitidas es análoga a la de la zona 1 (art. 7.4.2).

#### **7.4.8. Condiciones de obras para nueva edificación.**

1. La superficie edificable será el resultado de aplicar al solar las condiciones de ocupación correspondientes a la tipología de edificación prevista para la manzana, de acuerdo con el contenido del artículo 6.2.13., así como la altura máxima permitida en número de plantas.

2. Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos B-3, coincidentes con las actualmente vigentes.

3. La altura máxima de la edificación no podrá superar el promedio ponderado de la altura que presenten las edificaciones existentes en el tramo de fachada de la manzana en que aquella se encuentre, comprendido entre

las dos calles transversales adyacentes que delimitan ésta.

Este promedio se obtendrá multiplicando la longitud de la fachada de cada finca edificada por el número de plantas que tenga, sumando los productos correspondientes a todas las fincas y dividiendo el resultado por la suma de las longitudes de fachada. Si el número así obtenido arroja fracción decimal superior a cinco décimas, se admitirá una planta más sobre las unidades enteras del cociente. Se despreciará la fracción decimal inferior a cinco décimas. La altura se fijará para la primera parcela que se construya y regirá para las restantes del tramo de calle.

No se computarán para el cálculo los solares ni los áticos retranqueados si los hubiere. Los semisótanos contarán como media planta, y si sobresaliera su techo más de 1,50 metros sobre la rasante de la calle, computarán como una planta.

Cuando el solar sea de esquina se podrá construir con el promedio de la fachada que dé mayor altura, no pudiendo en consecuencia adaptarse como tipo para fijar el promedio de alturas conforme a lo establecido en el párrafo segundo del presente apartado.

#### **7.4.9. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubiertas.**

1. En obras de conservación, consolidación, restauración, reestructuración, acondicionamiento y exteriores de reforma menor, se aplicarán los criterios fijados en el artículo 7.4.4.

2. En obras de nueva planta, si alguno de los edificios existentes, colindantes con el solar, presenta fachada que responde, a juicio del Ayuntamiento, a la composición tradicional en Eivissa, se aplicarán los criterios del artículo 7.4.4 en sus apartados 2.d) y 3. En los restantes supuestos la composición será libre, aconsejándose en todo caso, para el acabado de fachadas, el empleo de materiales y colores tradicionales.

#### **7.4.10. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

Se aplicará para la regulación de usos compatibles el contenido del artículo 7.4.5.

### **SUBSECCIÓN 3ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3 "HISTÓRICO - ARTÍSTICAS PUIG DES MOLINS".**

#### **7.4.11. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 3 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la zona 3 responden a las tipologías M<sub>2</sub> y M<sub>3</sub>.
3. El uso característico es el residencial.

#### **7.4.12. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstas en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

#### **7.4.13. Condiciones para obras de nueva edificación.**

Regirán las condiciones de volumen contenidas en el cuadro de Normas de Ordenación Urbana del Plan General definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre de 1973 para la zona urbana nº 13 denominada "Arqueológica". (Doc. P. 2-8).

#### **7.4.14. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

Usos compatibles.

- a) Industrial: Se admite el uso de producción artesanal y oficios artísticos en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificios de uso exclusivo.
- b) Servicios terciarios: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:

- En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
- En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso hasta alcanzar una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- En edificio de uso exclusivo: El uso comercial en su categoría de grandes superficies no podrá rebasar una superficie de venta de quinientos (500) metros cuadrados.

c) Equipamiento: El uso es admisible en todas sus clases y en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios.

## **SUBSECCIÓN 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4 "ENSANCHE EN EDIFICACIÓN INTENSIVA".**

### **7.4.15. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 4 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 4 responden a tipologías M<sub>2</sub> y M<sub>3</sub>
3. El uso característico es el residencial.

### **7.4.16. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior.**

En las áreas incluidas en Zona 4 en las que el conjunto de planos B-2 y las presentes Normas Urbanísticas prevén la redacción y tramitación de Estudios de Detalle para ordenación de volúmenes de las manzanas no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artículo 7.2.2.

### **7.4.17. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

### **7.4.18. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2 dentro de la zona.

1. Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada de parcela: 12,00m.
3. Retranqueos: 5,00 m como mínimo a lindero de fondo. Deberá ser respetado por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 3,50m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. Altura máxima de la edificación sobre el terreno natural: seis plantas y 21,00 m.
7. Altura de pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos centímetros (300) con un máximo de quinientos centímetros (500), y la mínima de pisos de doscientos ochenta centímetros (280).
8. Voladizos: la construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de marquesinas a lo establecido en el artº. 7.4.4. El vuelo máximo será de 1,20m sin sobre pasar un décimo de la anchura de la vía pública sobre la que recaiga.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen contenidas en el cuadro de Normas de Ordenación Urbana del Plan General definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre de 1973 para la zona urbana nº 4 denominada "Intensiva" (Doc. P, 2-8).

### **7.4.19. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la Zona 3 contenida en el artº. 7.4.14.

## **SUBSECCIÓN 5ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5 "ENSANCHE EN EDIFICACIÓN**

## **SEMI-INTENSIVA.**

### **7.4.20. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 5 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la zona 5 responden a las tipologías  $M_2$  y  $M_3$ .
3. El uso característico es el residencial.

### **7.4.21. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

### **7.4.22. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2 de la zona.

1. Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada en parcela: 12,00m.
3. Retranqueos: 3,00m a las alineación de calle; 2,00 m. a linderos laterales y 5,00 m. a lindero de fondo. Deberán ser respetados por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 2,70m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. Altura máxima de la edificación sobre el terreno natural: cuatro plantas y 15,00m.
7. altura de pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos (300) centímetros con un máximo de quinientos (500), y la mínima de pisos de doscientos ochenta (280) centímetros.
8. Voladizos: la construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de marquesinas a lo establecido en el artº.7.4.4. El vuelo máximo será de 1,20 m. sin sobrepasar un décimo de la anchura de la vía pública sobre la que recaiga.
9. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m. en los siguientes casos:
    - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - Cuando los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.  
Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen y las observaciones contenidas en el cuadro de Normas de Ordenación Urbana del P.G. definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre 1973, para la zona urbana nº 5 denominada "Semi-Intensiva" (Doc. P, 2-8).

### **7.4.23.- Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la zona 3 contenida en el artículo 7.4.14.

## **SUBSECCIÓN 6ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6 "URBANA - JARDÍN EN EDIFICACIÓN INTENSIVA".**

### **7.4.24. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 6 en el conjunto de los Planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la zona 6 responden a la tipología M<sub>3</sub>.
3. El uso característico es el residencial.

### **7.4.25. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior.**

En las áreas incluidas en zona 6 en las que el conjunto de planos B-2 y las presentes normas urbanísticas prevén la redacción y tramitación de estudios de Detalle para la Ordenación de volúmenes de las manzanas, no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artículo 7.2.2.

### **7.4.26. Obras permitidas.**

Son admisibles los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

### **7.4.27. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2 dentro de la zona.

1. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada de parcela: 14,00m.
3. Retranqueos: 1/2 de H con mínimo de 3,00 metros a alineación de calle y linderos laterales y 5,00m a lindero de fondo. Deberá ser respetado por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 1,40m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. Altura máxima de la edificación sobre el terreno natural: cuatro plantas y 15 m.
7. Altura de pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos centímetros (300) con un máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros y la mínima de pisos de doscientos ochenta (280) centímetros.
8. Voladizos: La construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de marquesinas a lo establecido en el artº. 7.4.4. El vuelo máximo será de 1,20 m. sin sobrepasar un décimo de la anchura de la vía pública sobre la que recaiga.
9. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m. en los siguientes casos:
    - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - Cuando los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen contenidas en el cuadro de Normas de Ordenación Urbana del P.G. definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre 1973, para la zona urbana nº 8 denominada "Urbana - Jardín intensiva" excepto en el antiguo polígono nº 16 en el regirán las ordenanzas del correspondiente P.G. definitivamente aprobado. (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.28. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la zona 3 contenida en el artículo 7.4.14.

### **SUBSECCIÓN 7ª.- "URBANA JARDÍN EN EDIFICACIÓN SEMI-INTENSIVA".**

#### **7.4.29. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 7 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 7 responden a la tipología M<sub>3</sub>.
3. El uso característico es el residencial.

#### **7.4.30. Obras permitidas.**

Se admiten los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, y 6.3.4.

#### **7.4.31. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2 dentro de la zona.

1. Parcela mínima: 300 m.
2. Longitud mínima de fachada de parcela: 14,00m.
3. Retranqueos: 3,00 m a la alineación de calle y linderos laterales y 5,00 m a lindero de fondo. Deberá ser respetado por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 1,00 m. de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. Altura máxima de la edificación sobre el terreno natural: tres plantas y 9 metros.
7. Altura de pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos centímetros (300) con un máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros y la mínima de pisos de doscientos ochenta (280) centímetros.
8. Voladizos: La construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de marquesinas a lo establecido en el artº. 7.4.4. El vuelo máximo será de 1,20 m. sin sobrepasar un décimo de la anchura de la vía pública sobre la que recaiga.
9. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m. en los siguientes casos:
    - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - Cuando los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando

una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen y las observaciones contenidas en el cuadro de Normas de Ordenación Urbana del P.G. definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre 1973, para la zona urbana nº 7 denominada "Urbana - Jardín" (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.32. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la zona 3 contenida en el artº. 7.4.14.

### **SUBSECCIÓN 8ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8 "TURÍSTICA EN EDIFICACIÓN INTENSIVA".**

#### **7.4.33. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 8 en el conjunto de los planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 8 responden a la tipología M<sub>3</sub>.
3. El uso característico es el residencial - turístico.

#### **7.4.34. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior.**

En las áreas incluidas en zona 8 en las que el conjunto de planos B-2 y las presentes Normas Urbanísticas prevén la redacción y tramitación de Estudios de Detalle para ordenación de Volúmenes de las manzanas, no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artículo 7.2.2.

#### **7.4.35. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

#### **7.4.36. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2 de la zona.

1. Parcela mínima: 600 m. En uso hotelero: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada de parcela: 16,00m.
3. Retranqueo: 1/2 de H. con mínimo de 3,00 m. a alineación de calle y linderos laterales y 6,00 m. a lindero de fondo. Deberá ser respetado por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 40% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 2,00 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. Altura máxima de la edificación sobre terreno natural: Seis plantas y 20,00m. Como excepción, en las zonas 8 del suelo urbano, situadas al S.O. del término municipal - área de Playa den Bossa- la altura máxima será de cuatro plantas y 15,00 m. Asimismo, en la zona 8 correspondiente a la Unidad de Actuación nº 24 la altura máxima de la edificación no deberá sobrepasar la cota de coronación del montículo.
7. Altura de los pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos centímetros (300) con un máximo de quinientos centímetros (500) y la mínima de pisos doscientos ochenta centímetros (280).
8. Voladizos: la construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de las marquesinas a lo establecido en el artº 7.4.4. El vuelo máximo será de 1,20 m. sin sobrepasar un décimo de la anchura de la vía pública sobre la que recaiga.
9. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m. en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen contenidas en el cuadro de Normas de Orientación Urbana del Plan General definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre de 1973 para la zona urbana nº 10 denominada "Turística-Intensiva" (Doc. P, 2-8), excepto en las zonas 8 del suelo urbano, situadas al S.O. del término municipal -área de Playa den Bossa- en las que la altura máxima de cuatro plantas y 15,00 m.

#### **7.4.37. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la zona 3 en el artículo 7.4.14.

### **SUBSECCIÓN 9ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9 "TURÍSTICA EN EDIFICACIÓN INTENSIVA".**

#### **7.4.38. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 9 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la zona 9 responden a las tipologías M<sub>3</sub> y M<sub>4</sub> sólo en disposición aislada.
3. El uso característico es el residencial -turístico.

#### **7.4.39. Parcelación.**

Con carácter previo a la concesión de licencias de nueva edificación será necesario que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de parcelación de la manzana en la que la parcela se encuentre enclavada.

El proyecto de parcelación deberá someterse a lo regulado en el artículo 7.4.41.

#### **7.4.40. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

#### **7.4.41. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.**

A) En Unidades de Actuación definidas en el plano B-2.

1. Parcela mínima: 500m<sup>2</sup>. En uso hotelero: 2,000m<sup>2</sup>
2. Longitud de fachada de parcela: 15,00 m.
3. Retranqueos: 1/2 de H con mínimo de 3,00 m a alineaciones de calle y linderos laterales y 6,00 m a lindero de fondo. Deberán ser respetadas por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
4. Ocupación máxima: 40% de la parcela edificable.
5. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.

6. Altura máxima de edificación sobre el terreno natural: 3 plantas y 9,00 m. en vivienda unifamiliar y cuatro plantas y 14,00 m. en uso hotelero, excepto en la zona 9 de Illa Plana, en la que la altura máxima de dos plantas y 7,00 m.

7. Altura de pisos: la altura mínima de planta baja será de trescientos centímetros (300) con un máximo de quinientos (500) centímetros y la mínima de pisos doscientos ochenta centímetros (280).

8. Voladizos: composición libre.

9. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) m., en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la posición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

B) En el resto de la zona regirán las condiciones de volumen contenidas en el cuadro de normas de ordenación urbana del Plan General definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de septiembre de 1973 para la zona urbana nº 11 denominada "Turística-Extensiva" (Doc. P, 2-8), excepto en la zona 9 de Illa Plana, en la que la altura máxima será de dos plantas y siete metros.

#### **7.4.42. Compatibilidad y localización de usos no característicos.**

La regulación de usos compatibles será análoga a la de la Zona 3 contenida en el artículo 7.4.14.

### **SUBSECCIÓN 10ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10 "INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN INTENSIVA".**

#### **7.4.43. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 10 en el conjunto de los planos B-1.

2. Las manzanas pertenecientes a la zona 10 responden a la tipología M<sub>5</sub>.

3. El uso característico es el industrial.

#### **7.4.44. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

#### **7.4.45. Condiciones particulares para las obras de nueva edificación.**

1. Parcela mínima: 300m<sup>2</sup>.

2. Longitud mínima de fachada de parcela: 12,00m.

3. Retranqueos:

a) 3,00m. a alineación de calle y linderos laterales y 6,00m. a lindero de fondo. Deberán ser respetados por

cualquier elemento de la edificación sobre rasante.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

- Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

- Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable y no pudiera ser objeto de reparcelación.

4. Ocupación máxima: 50% de la parcela edificable.

5. Volumen máximo: 5,00 m<sup>3</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.

6. Altura máxima de la edificación sobre rasante: en metro la que sea necesaria en función de las características de la instalación con un máximo de 15,00m. Por encima de esta altura solo se admitirá la construcción de chimeneas cuya altura se coronación será la necesaria para cumplir la reglamentación vigente de anticontaminación.

7. Altura de pisos: la altura máxima de la planta baja será de seiscientos centímetros (600) y la mínima de pisos trescientos centímetros (300). La altura de naves será de composición libre con un máximo de 15,00 m.

8. Voladizos: Composición libre.

#### **7.4.46. Prevención de incendios.**

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en si mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del Ayuntamiento.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho mínimo cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas y cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado 2, podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

#### **7.4.47. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**

Usos compatibles:

a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial

- La proporción máxima será de una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de edificación industrial con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

- Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Servicios terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

c) Equipamientos: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

### **SUBSECCIÓN 11ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11 "INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN SEMI-INTENSIVA.**

#### **7.4.48. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 11 en el conjunto de planos B-1.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 11 responden a la tipología M<sub>5</sub>.
3. El uso característico es el industrial.

#### **7.4.49. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior.**

En las áreas incluidas en Zona 11 en las que el conjunto de planos B-2 y las presentes Normas Urbanísticas prevén la redacción y tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y/o proyectos de parcelación, no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artº. 7.2.2.

#### **7.4.50. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstas en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

#### **7.4.51. Condiciones particulares para las obras de nueva edificación.**

1. Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachadas de parcela: 15,00 m.
3. Retranqueos:
  - a) 5,00 m. a alineación de calle; 3,00 m. a linderos laterales y 6,00 m. a linderos de fondo. Deberán ser respetados por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.
  - b) Regulación análoga a la del art. 7.4.45 de la Subsección 10ª.
4. Ocupación máxima: 50% de la parcela edificable.
5. Volumen máximo: 3,00 m<sup>3</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de parcela edificable.
6. La altura máxima de la edificación sobre rasante del terreno natural será de cuatro plantas con un máximo de 15,00 m. excepto en aquellos casos en los que la especificidad de las actividades o instalaciones justifiquen una altura singular. Por encima de esta altura se admitirá la construcción de chimeneas cuya altura de coronación será la necesaria para cumplir la reglamentación vigente de anticontaminación.
7. Altura de pisos: La altura máxima de la planta baja será de seiscientos centímetros (600) y la mínima de pisos trescientos centímetros (300). La altura de naves será de composición libre con un máximo de 15,00 m.
8. Voladizos: Composición libre.

#### **7.4.52. Prevención de incendios.**

Se aplicarán las condiciones fijadas en el artículo 7.4.46.

#### **7.4.53. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**

Se aplicará la misma regulación del artículo 7.4.47.

### **SUBSECCIÓN 12ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 12 "INSTALACIONES PORTUARIAS".**

#### **7.4.54. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código 12 en el conjunto de planos B-1.
2. El uso característico es el de instalaciones portuarias.

#### **7.4.55. Obras permitidas, condiciones para obras de nueva edificación y compatibilidad y localización de usos no característicos.**

Obras propias del Ministerio de obras públicas y Urbanismo, y usos correspondientes con composición libre de la

edificación, siempre que ésta respete y armonice con las fachadas y volúmenes de las áreas del entorno. En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial para la ordenación de la zona de servicios del Puerto no podrá autorizarse edificación alguna en su ámbito

## **SUBSECCIÓN 13ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

### **7.4.56. Ámbito y usos característicos.**

1. Comprende las áreas incluidas con el código A.P.I. en el conjunto de planos B-1, para los que la revisión y adaptación del Plan General de Eivissa recoge la ordenación del planeamiento parcial aprobado, introduciendo en algún caso ligeras rectificaciones.

Las tres Áreas de Planeamiento Incorporado incluidas en el suelo urbano son las siguientes:

API-1: Plan Parcial del antiguo polígono nº 30 ampliado.

API-2: Parte del Plan Parcial del antiguo polígono nº 16.

API-3: Plan Parcial del antiguo polígono nº 26.

2. Las manzanas pertenecientes a las API responden a las siguientes tipologías:

API-1..... M<sub>5</sub>.

API-2..... M<sub>3</sub>.

API-3..... M<sub>3</sub>.

3. El uso característico es el industrial en la API-1 y el turístico-residencial en las API-2 y API-3.

### **7.4.57. Obras permitidas.**

Son admisibles todos los tipos de obras previstas en los artículos 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 6.3.4.

### **7.4.58. Condiciones particulares para las obras de nueva edificación.**

Con carácter general regirán en estas áreas las ordenanzas de los respectivos Planes Parciales. Con carácter complementario y suplementario se aplicarán las condiciones particulares de la Normativa Zonal correspondiente que aparece definida en los planos B-1.

La documentación correspondiente a la normativa urbanística de los tres planes parciales relacionados en el artículo 7.4.56 queda incorporada al presente Plan General en un anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

### **7.4.59. Compatibilidad y localización y usos no característicos.**

La regulación de los usos se atenderá en primer lugar a lo preceptuado en las ordenanzas de los respectivos Planes Parciales. Complementariamente se aplicarán las condiciones de la Normativa Zonal correspondiente definida en los Planos B-1.

## **CAPÍTULO 8º.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **SECCIÓN 1ª.- NORMAS GENERALES.**

#### **8.1.1. Definición y delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

a) Suelo urbanizable programado.

b) Suelo urbanizable no programado.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos B-1 con el Código S.U.P.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en el con el conjunto de planos B-1 con el código S.U.N.P.

## **SECCIÓN 2ª.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

### **8.2.1. Definición.**

1. Constituye el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparece en el conjunto de los planos B-1 y B-2.

### **8.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.**

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Eivissa podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en los artículos 4.1.1 a 4.1.5 de estas Normas y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes normas.

### **8.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios.**

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artº. 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del art. 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Capítulo 9º de las presentes Normas para el suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Capítulo sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior estarán afectadas al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

#### **8.2.4. Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.**

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse al conjunto del suelo incluido en las áreas nº 1, 2, 3 o 4 definidas en los planos B-1 de clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación a cuyo efecto cada una de aquéllas constituye una Unidad Urbanística Integrada.

#### **8.2.5. Condiciones urbanísticas de las áreas.**

##### Área nº 1.

1. Uso global permitido: Equipamiento dotacional para el ocio.
2. Usos globales incompatibles: Residencial e Industrial
3. Características de los sistemas generales:
  - a) El sistema general de comunicaciones deberá enlazar con las plazas circulares del sistema general constituido por la segunda ronda. Habrán de preverse amplios espacios de aparcamiento.
  - b) El sistema general de espacios libres deberá constituir un elemento de transición intermedia entre el equipamiento y el suelo no urbanizable exterior.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:  
0,25 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de suelo comprendido en el conjunto del área nº 1.
5. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes normas.

##### Área nº 2.

1. Uso global permitido: residencial.
2. Uso global incompatible: industrial.
3. Características de los sistemas generales:
  - a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación enlazará con el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en los planos B-1.
  - b) El sistema general de espacios libres será de composición libre.
  - c) El sistema general de equipamientos se definirá sin condicionamientos previos.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:  
0,50 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de suelo comprendido en el conjunto del área nº 2.
5. Densidad bruta máxima: 40 viv/ha de suelo comprendido en el área nº 2.
6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, cuya autorización se lleve a cabo, se respetarán las condiciones generales del uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes normas.

##### Área nº 3.

1. Uso global permitido: residencial.

2. Uso global incompatible: industrial.

3. Características de los sistemas generales:

- a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación enlazará con el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en los planos B-1.
- b) Sistema general de espacios libres: deberá utilizarse para aislar y proteger las instalaciones del INSALUD.
- c) Sistema general de equipamientos: composición libre.

4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:

0,50 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de suelo comprendido en el conjunto del área nº 3.

5. Densidad bruta máxima: 40 viv/ha de suelo comprendido en el área nº 3.

6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, cuya autorización se lleve a cabo, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes normas.

#### Área nº 4.

1. Uso global permitido: Equipamiento dotacional cultural.

2. Usos globales incompatibles: residencial e industrial

3. Características de los sistemas generales:

- a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación enlazará con el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en los planos B-1.
- b) El sistema general de espacios libres estará constituido por los elementos previstos ya en los planos B-1.

4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:

0,25 m<sup>2</sup> de construcción por m<sup>2</sup> de suelo comprendido en el conjunto del área nº 4.

5. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, cuya autorización se lleve a cabo, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes normas.

Los estándares mínimos para los sistemas generales de espacios libres y equipamientos serán los siguientes:

- Área nº 1: Los espacios libres ajardinados tendrán una superficie mínima del diez por ciento de la superficie bruta del área.
- Área nº 2: Los espacios libres se dimensionarán como mínimo a razón de 5 m<sup>2</sup> por habitante, en tanto que las superficies destinadas a equipamiento ocuparán como mínimo un cinco por ciento de la superficie bruta del área.
- Área nº 3: Los espacios libres se dimensionarán como mínimo a razón de 5 m<sup>2</sup> por habitante, computando en la superficie correspondiente la ya grafiada en los planos B-1 en tanto que las superficies destinadas a equipamientos ocuparán como mínimo un cinco por ciento de la superficie bruta del área.
- Área nº 4: Los espacios libres ajardinados serán como mínimo los ya dibujados en los planos B-1.

### **SECCIÓN 3ª.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

#### **8.3.1. Definición.**

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en el programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de Plan General en esta categoría de suelo.

3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Régimen, Programación y Gestión del Suelo B-2.

### **8.3.2. Revisión del programa.**

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Eivissa cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artº. 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

### **8.3.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado.**

1. El suelo urbanizable programado en régimen transitorio se seguirá desarrollando conforme a las previsiones de planeamiento y gestión contenidas en los documentos definitivamente aprobados para sus correspondientes planes parciales incorporados al presente Plan General; si bien con la incorporación en determinados casos, de algunas rectificaciones de detalle, las cuales se han incorporado a los planos de la serie B a escala 1:2000.

2. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano B-2.

3. Los Planes Parciales ser redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas normas y al contenido de la presente sección.

4. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias

urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta sección.

6. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o en menos, de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquél sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

7. Los usos compatibles definidos para cada sector de planeamiento parcial no podrá utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

#### **8.3.4. Régimen urbanístico de la propiedad.**

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente Sección: todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

#### **8.3.5. Aprovechamiento medio global.**

1. El Plan General señala el aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

2. El presente Plan General establece, para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación, un aprovechamiento medio de 0,410 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento medio global de 0,312 Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

#### **8.3.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.**

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

### 8.3.7. Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados en Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno y otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que la infraestructura básica del polígono esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

### 8.3.8. Condiciones particulares de los Sectores.

Se desarrollan con detalle en las fichas recogidas en las páginas siguientes.

#### 1. Sector nº 1:

- a) Cuatrienio al que pertenecen..... I cuatrienio
- b) Uso global principal..... industrial.
- c) Tipología de la edificación: Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Uso global excluyente..... residencial.  
Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 11 del Suelo Urbano.
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 3 plantas
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,390 U.A./m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo ..... 0,410 U.A./m<sup>2</sup>

#### 2. Sector nº 2:

- a) Cuatrienio al que pertenecen..... I cuatrienio
- b) Uso global principal..... industrial
- c) Tipología de la edificación: Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Uso global excluyente..... Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 11 del Suelo Urbano.

- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,403 U.A./m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./m<sup>2</sup>

### 3. Sector nº 3:

- a) Cuatrienio al que pertenecen..... II cuatrienio
- b) Uso global principal..... industrial
- c) Tipología de la edificación: Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Uso global excluyente..... residencial. Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 11 del Suelo Urbano.
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,364 U.A./m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio Correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-7: VP-1 y 67,18% del EG-2.

### 4. Sector nº 4:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... I cuatrienio
- b) Uso global principal..... industrial
- c) Tipología de la edificación: Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Uso global excluyente..... residencial. Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona 11 del Suelo Urbano.
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,416 U.A./m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,41 U.A./m<sup>2</sup>

### 5. Sector nº 5:

- a) Cuatrienio al que pertenecen..... I cuatrienio  
Densidad bruta máxima: 62 viv/ha.
- b) Uso global principal..... residencial
- c) Tipología de la edificación: Manzana cerrada o semicerrada M<sub>2</sub> y manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> (edificación intensiva)
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 6 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,850 U.A./m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas

generales.

- i) Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-6, VG-7, PU-2, VG-9, PU-3, VP-2, PU-4, VG-14<sub>2</sub>, PU-8, PU-5<sub>1</sub>; EG-4, EG-6, 87'30% DEL VG-35, VG-4<sub>2</sub>, VG-5<sub>2</sub>, 63'10% DEL VG-10<sub>21</sub>, VG-11, VG-12, VG-10<sub>4</sub>, Y 23'57% DEL VG-18<sub>2</sub>.

#### 6. Sector nº 6:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... I cuatrienio.
- b) Uso global principal..... residencial  
Densidad bruta máxima: 31 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana cerrada o semicerrada M<sub>2</sub> y Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> (Edificación semi intensiva)
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,585 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-15; VG-16; PU-6; PU-7; 12,70% del VG-35 y EG-5.

#### 7. Sector nº 7:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... II cuatrienio.
- b) Uso global principal..... Turístico - residencial  
Densidad bruta máxima: 50 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub>
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,51 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VP-3; PU-10<sub>2</sub>; PP-5; VG-34<sub>2</sub>, y el 13,91% del PU-1

#### 8. Sector nº 8:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... I cuatrienio.
- b) Uso global principal..... Turístico - residencial  
Densidad bruta máxima: 55 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub>
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,486 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los

sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A/m<sup>2</sup>

j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-19, PU-11<sub>2</sub> y 76'43% del VG-18<sub>2</sub>.

#### 9. Sector nº 9:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... II cuatrienio.
- b) Uso global principal.....Turístico - residencial  
Densidad bruta máxima: 55 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> y Manzana de edificación en vivienda unifamiliar M<sub>4</sub> en disposiciones aislada, adosada en dos en dos, o en hilera.
- d) Uso global excluyente..... industria
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,947 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-15, VG-26<sub>2</sub> y VG-27.

#### 10. Sector nº 10:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... II cuatrienio.
- b) Uso global principal.....Turístico - residencial  
Densidad bruta máxima: 50 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> y Manzana de edificación en vivienda unifamiliar M<sub>4</sub> en disposiciones aislada, adosada en dos en dos, o en hilera.
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,532 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-14, EG-7, VG-25<sub>2</sub>, VG-28<sub>2</sub>, 86'09% del PU-1 y 32'82% del EG-2.

#### 11. Sector nº 11:

- a) Cuatrienio al que pertenece..... II cuatrienio.
- b) Uso global principal.....Turístico - residencial  
Densidad bruta máxima: 7 viv/ha.
- c) Tipología de la edificación: Manzana de edificación en vivienda unifamiliar M<sub>4</sub> en disposiciones aislada, adosada en dos en dos.
- d) Uso global excluyente..... industrial
- e) Usos compatibles..... los restantes
- f) Intensidad de uso lucrativo..... 0,17m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- g) Altura máxima de la edificación sobre rasante 2 plantas.
- h) Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,1495 U.A/m<sup>2</sup>, medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- i) Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>

### **8.3.9. Intensidad de uso lucrativo.**

Las intensidades de uso asignadas a los sectores deben entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a sistemas locales no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento sobre la misma de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Solo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento comercial, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

## **CAPÍTULO 9º.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1ª.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

#### **9.1.1. Definición y delimitación.**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro de municipio, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos A-3, con la precisión de detalle que contienen los planos B-1.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales.

#### **9.1.2. Régimen urbanístico.**

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección a que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3ª de la Ley del Suelo.

### **SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES GENERALES**

#### **9.2.1. Parcelaciones rústicas.**

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y a las restantes disposiciones aplicables.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior a 15.000m<sup>2</sup>.

#### **9.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas.**

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

### **9.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - d) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente pudieran general situaciones incompatibles con estas normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

### **9.2.4. Núcleo de población.**

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelo no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc, que son características de las áreas con destino urbano.

Se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presente una densidad superior a una vivienda cada 7.000 m<sup>2</sup> de terreno. A tal efecto, se entenderá por "área edificada" el conjunto formado por la parcela objeto de proyecto y las colindantes con arreglo al sistema genérico que aplica la Comisión Provincial de Urbanismo.

No se admitirán segregaciones menores de 15.000 m<sup>2</sup>.

## **SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN**

### **9.3.1. Usos característicos**

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables directamente autorizables por el Ayuntamiento los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca. En estos supuestos se requerirá informe previo favorable de la Consellería de Agricultura.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la

formación de reservas naturales. Se requerirá informe previo favorable de la Consellería competente por razón de la materia.

### **9.3.2. Usos permitidos.**

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, previo informe favorable de la C.P.U. sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, los siguientes usos característicos:
  - a) Las explotaciones mineras.
  - b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
  - c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
  - d) Los vertidos de residuos sólidos.
  - e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
2. Siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo la C.P.U. podrá autorizar los siguientes usos permitidos:
  - a) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso el destino de terrenos para la práctica de ejercicios militares.
  - b) La vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
  - c) Otros usos que estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.
3. Excepcionalmente podrá autorizarse por la C.P.U. la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 6.5.17. de estas normas y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.
4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.
5. Son usos incompatibles y por tanto prohibidos los no contemplados en los puntos anteriores.

### **9.3.3. Edificaciones permitidas.**

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:
  - a) Las explotaciones agropecuarias.
  - b) La conservación del medio natural.
  - c) Las explotaciones mineras.
  - d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales.
  - e) El servicio al tráfico automovilístico.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
  - a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
  - b) La formación de núcleos de acampada.
  - c) Actividades de utilidad pública, o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.
4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.
5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo

86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

#### **9.3.4. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas.**

1. Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,07 m<sup>2</sup> de construcción por M<sup>2</sup> de parcela.
2. Ocupación máxima: diez por ciento de la superficie de la parcela tanto sobre como bajo rasante.
3. Retranqueos: diez metros como mínimo a todos los linderos.
4. Altura máxima de la edificación: dos plantas y siete metros. En uso industrial se podrá llegar a tres plantas y diez metros.

En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre como bajo rasante.

#### **9.3.5. Condiciones estéticas.**

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural y se adaptará al máximo al carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

### **SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS**

#### **9.4.1. División del suelo no urbanizable.**

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:
  - a) Suelos no urbanizables protegidos.
  - b) Suelos no urbanizables comunes.
2. Los suelos no urbanizables protegidos presentan los siguientes grados:
  1. Suelos no urbanizables con protección forestal.
  2. Suelos no urbanizables con protección paisajística.

#### **9.4.2. Régimen de suelo no urbanizable con protección forestal.**

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria, que deberá realizarse sujeto a la protección de la calidad del medio natural.
2. Se permiten en esta categoría los siguientes usos:
  - a) Explotación minera, con excepción de las graveras y canteras.
  - b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
  - c) La acampada.
  - d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
  - e) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
  - f) Las granjas-escuelas.

3. Son usos prohibidos los no citados.

4. Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas a los usos permitidos y además la vivienda familiar, cuando esté ligada a la guarda y protección del medio natural o a explotaciones agropecuarias.

Las construcciones que se realicen en esta categoría lo harán con sujeción al régimen establecido en la Sección anterior.

5. La parcela mínima en suelo no urbanizable con protección forestal será de 10.000m<sup>2</sup> y la ocupación máxima el 2% de la misma.

#### **9.4.3. Régimen de suelo no urbanizable con protección paisajística.**

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural.

2. Se permiten en esta categoría los siguientes usos:

a) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.

b) La acampada.

c) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.

3. La parcela mínima en suelo no urbanizable con protección paisajista será de 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **9.4.4. Régimen de suelo no urbanizable común.**

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Son asimismo usos permitidos, los contenidos en el artículo 9.3.2.

3. Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en la anterior Sección 3<sup>a</sup>.

4. La parcela mínima en suelo no urbanizable común será la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

En el supuesto de que exista discrepancia entre dos normas o parámetros establecidos en este Plan General de Ordenación Urbana, regirá siempre el más restrictivo.

## **APÉNDICE A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO**

El suelo urbanizable programado del primer cuatrienio está compuesto por los sectores nºs 1, 2, 4, 5, 6 y 8 más un conjunto de sistemas generales a efectos de la gestión del mecanismo del aprovechamiento medio. Parte de estos sistemas generales aparecen incorporados a los sectores debido a que el Programa de Actuación adjudica la definición de su planeamiento a los planes parciales de aquellos, aunque a efectos de la gestión del citado mecanismo se estará a lo que resulte del presente cálculo y a las consecuencias prácticas del mismo.

Los datos de planeamiento correspondientes son los siguientes:

**A) Sector n° 1**

Uso global industrial		30.100m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario VG-6	5.010m <sup>2</sup>
	Sistema General viario VG-7	890m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-2	2.740m <sup>2</sup>
	Viario existente	780m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>39.520m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 30.010m <sup>2</sup>	19.565 m <sup>2</sup>

**B) Sector n° 2**

Uso global industrial		55.460m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario VG-9	4.600m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-3	9.500m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>69.560m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 55.460m <sup>2</sup>	36.049m <sup>2</sup>

**C) Sector n° 4**

Uso global industrial		87.940m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario-aparcamiento VP-2	5.395m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-4	35.140m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>128.475m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 87.940m <sup>2</sup>	57.161m <sup>2</sup>

**D) Sector n° 5**

Uso global residencial edificación intensiva		115.580m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario VG-14 <sub>2</sub>	1.260m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-8	11.560m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-5 <sub>1</sub>	2.620m <sup>2</sup>
	Sistema General Equipamientos EG-4	2.600m <sup>2</sup>
	Sistema General Equipamientos EG-6	6.420m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>140.040m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 115.580m <sup>2</sup>	115.580m <sup>2</sup>

**E) Sector n° 6**

Uso global residencial edificación intensiva		60.210m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario VG-15	2.430m <sup>2</sup>
	Sistema General viario VG-16 <sub>1</sub>	11.720m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-6	5.440m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-7 <sub>1</sub>	6.840m <sup>2</sup>
	Sistema General Equipamientos VG-35	7.600m <sup>2</sup>
	Sistema General Equipamientos EG-5	1.160m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>95.400m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 60.210m <sup>2</sup>	39.137m <sup>2</sup>

**F) Sector n° 8**

Uso global turístico-residencial edificación semi-intensiva		92.160m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		

	Sistema General viario VG-19	3.080m <sup>2</sup>
	Sistema General parque urbano PU-112	8.390m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>103.630m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 92.160m <sup>2</sup>	55.296m <sup>2</sup>

**G) Sistemas generales pertenecientes al primer cuatrienio, no incorporados a los sectores y en consecuencia no contemplados en los apartados anteriores:**

- Sistema General viario VG-4 <sub>2</sub>	1.620m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-5 <sub>2</sub>	3.877m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-10 <sub>2</sub>	3.320m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-11	4.700m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-512	2.400m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-10 <sub>4</sub>	6.160m <sup>2</sup>
- Sistema General viario VG-18 <sub>2</sub>	9.840m <sup>2</sup>

**TOTAL** 31.917m<sup>2</sup>

**H) Superficie total de suelo de sistemas generales incluida en el primer cuatrienio de suelo urbanizable programado:**

- Incluida en el Sector n° 1	8.640m <sup>2</sup>
- Incluida en el Sector n° 2	14.100m <sup>2</sup>
- Incluida en el Sector n° 4	40.535m <sup>2</sup>
- Incluida en el Sector n° 5	24.640m <sup>2</sup>
- Incluida en el Sector n° 6	35.190m <sup>2</sup>
- Incluida en el Sector n° 8	11.470m <sup>2</sup>
- No incluida en sectores	31.917m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>166.312m<sup>2</sup></b>

#### **I) Cálculo de aprovechamientos medios**

En función del conjunto de las determinaciones del Plan, teniendo presentes las bases de partida definidas, así como los criterios municipales en relación con el planteamiento de la revisión y Adaptación y el principio general de intentar conseguir una distribución equitativa de cargas y beneficios en el suelo urbanizable programado, se considera que la asignación de coeficientes de zona a que se refiere el párrafo 1° del punto 1, del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento debe ser la siguiente:

- Zonas de uso global industrial (Z<sub>1</sub>)..... C<sub>Z1</sub> = 0,80
- Zonas de uso global residencial en edificación intensiva (Z<sub>2</sub>) ..... C<sub>Z2</sub> = 1,00
- Zonas de uso global residencial en edificación semi-intensiva (Z<sub>3</sub>) ..... C<sub>Z3</sub> = 0,90
- Zonas de uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva (Z<sub>4</sub>) ... C<sub>Z4</sub> = 0,85

Análogamente, las diferencias existentes entre los dos sectores considerados, en función de las circunstancias contempladas en el párrafo 2° del punto 1, del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento deben quedar reflejadas a criterio del nuevo Plan en la siguiente asignación de coeficientes de sector:

- Sector n° 1 C<sub>s1</sub> = 0,75
- Sector n° 2 C<sub>s2</sub> = 0,78
- Sector n° 4 C<sub>s4</sub> = 0,80
- Sector n° 5 C<sub>s5</sub> = 0,85
- Sector n° 6 C<sub>s6</sub> = 1,00



## J) Interpretación de resultados

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de gestión, artículos 46, 48, 49, 51 y 69, el reparto de unidades de aprovechamiento en cada sector será el siguiente:

### Sector nº 1

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,390 U.A. / m<sup>2</sup> x 30.100m<sup>2</sup>                      11.739 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 11.739                                      1.174 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 11.739                                      10.565 U.A

En este sector, cuyo aprovechamiento medio es inferior al medio del suelo urbanizable programado de la primera etapa, deberá el Ayuntamiento disminuir proporcionalmente las cargas que impliquen la gestión urbanística posterior.

### Sector nº 2

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,403 U.A. / m<sup>2</sup> x 55.460m<sup>2</sup>                      22.350 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 22.350                                      2.235 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 22.350                                      20.115 U.A

En este sector, cuyo aprovechamiento medio es inferior al medio del suelo urbanizable programado de la primera etapa, deberá el Ayuntamiento disminuir proporcionalmente las cargas que impliquen la gestión urbanística posterior.

### Sector nº 4

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 87.940m<sup>2</sup>                      36.055 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 36.055                                      3.605 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 36.055                                      32.450U.A  
– Remanente: 36.583-36.055                      528 U.A.

### Sector nº 5

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 115.580m<sup>2</sup>                      47.388 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 47.388                                      4.739 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 47.388                                      42.649U.A  
– Remanente: 98.243-47.388                      50.855 U.A.

### Sector nº 6

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 60.210m<sup>2</sup> 24.686 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 24.686 2.469 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 24.686 22.217U.A  
– Remanente: 35.223-24.686 10.537 U.A.

#### Sector nº 8

Aprovechamiento reconocido al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 92.160m<sup>2</sup> 37.786 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

– Ayuntamiento  
0,10 x 37.786 3.779 U.A  
– Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
0,90 x 37.786 34.007 U.A  
– Remanente: 44.790-37.786 7.004 U.A.

#### Sistemas Generales

Aprovechamiento reconocido a sistemas generales  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 166.312m<sup>2</sup> 68.188 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido a sistemas generales

– Ayuntamiento  
0,10 x 68.341 6.819 U.A.  
– Propietarios de suelo de sistemas generales  
–0,90 x 68.341 61.369 U.A.

El resumen de resultados en el suelo urbanizable programado de la primera etapa es el siguiente:

– Derechos propietarios del sector nº 1 10.565 U.A.  
– Derechos propietarios del sector nº 2 20.115 U.A.  
– Derechos propietarios del sector nº 4 32.450 U.A.  
– Derechos propietarios del sector nº 5 42.649 U.A.  
– Derechos propietarios del sector nº 6 22.217 U.A.  
– Derechos propietarios del sector nº 8 34.007 U.A.  
– Derechos propietarios sistemas generales 61.369 U.A.  
– Retenciones municipales 25.556 U.A.  
TOTAL 248.928 U.A.

Ello supone como resumen general lo siguiente:

– Derechos propietarios de suelo 223.372 U.A 89,73%  
– Retenciones municipales 25.556 U.A. 10,27%  
TOTAL 248.928 U.A 100,00%

#### Localización de los derechos de los propietarios de suelo de sistemas generales.

Para la definición de esta localización se ha utilizado el criterio, siempre que ello ha sido posible, de máxima proximidad geográfica a la situación original de los terrenos.

– VG-6 5.010m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m<sup>2</sup> 1.849 UA

Se asignan al sector nº 5

– VG-7	890m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	329 UA
Se asignan al sector n° 5		
– PU-2	2.740m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.011 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-9	4.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.698 UA
Se asignan al sector n° 5		
– PU-3	9.500m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.506 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VP-2	5.395m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.991 UA
Se asignan al sector n° 5		
– PU-4	35.140m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	12.967 UA
Se asignan al sector n° 5		
– Vg-14 <sub>2</sub>	1.260m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	465 UA
Se asignan al sector n° 5		
– PU-8	11.560m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	4.266 UA
Se asignan al sector n° 5		
– PU-5 <sub>1</sub>	2.620m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	967 UA
Se asignan al sector n° 5		
– EG-4	2.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	959 UA
Se asignan al sector n° 5		
– EG-6	6.420m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.369 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-15	2.430m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	897 UA
Se asignan al sector n° 6		
– VG-16 <sub>1</sub>	11.720m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	4.325 UA
Se asignan al sector n° 6		
– PU-6	5.440m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.007 UA
Se asignan al sector n° 6		
– PU-7 <sub>1</sub>	6.840m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.524 UA
Se asignan al sector n° 6		
– VG-35	7.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.804 UA
Se asignan 356 UA al sector n° 6 y 2.448 UA al sector n° 5		
– EG-5	1.160m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	428 UA
Se asignan al sector n° 6		
– VG-19	3.080m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.133 UA
Se asignan al sector n° 8		
– PU-11 <sub>2</sub>	8.390m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.096 UA
Se asignan al sector n° 8		
– VG-4 <sub>2</sub>	1.620m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	598 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-5 <sub>2</sub>	3.877m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.431 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-10 <sub>2</sub>	3.320m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.225 UA
Se asignan 528 UA al sector n° 4 y 697 UA al sector n° 5		
– VG-11	4.700m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.734 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-12	2.400m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	886 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-10 <sub>4</sub>	6.160m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.273 UA
Se asignan al sector n° 5		
– VG-18 <sub>2</sub>	9.840m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.631 UA
Se asignan 2.775 UA al sector n° 8 y 856 UA al sector n° 5		

En los tres casos en que la asignación de la localización de derechos se hace compartida en dos sectores, la proporción correspondiente se mantendrá para el reparto de unidades de aprovechamiento entre propietarios afectados, de acuerdo con las siguientes cifras:

– VG-35			
2.804 U.A	2.448 UA en el sector nº 5	87,30%	
	356 UA en el sector nº 6	12,70%	
		100,00%	
– VG-10 <sub>2</sub>			
1.225 U.A	582 UA en el sector nº 4	43,10%	
	697 UA en el sector nº 5	56,90%	
		100,00%	
– VG-18 <sub>2</sub>			
3.631 U.A	856 UA en el sector nº 5	23,57%	
	2775 UA en el sector nº 8	76,43%	
		100,00 %	

#### **K) Traducción de derechos edificables en unidades de aprovechamiento a m<sup>2</sup> de construcción**

La traducción de estos derechos edificables en unidades de aprovechamiento se realiza dividiendo aquellas por el coeficiente de homogeneización correspondiente, obteniendo los siguientes resultados:

##### – Sector nº 1

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistema generales	
10.565 / 0,60	17.608m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
1.174 / 0,60	1.957m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>19.565m<sup>2</sup></b>

##### – Sector nº 2

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistema generales	
20.115 / 0,62	32.444m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
2.235 / 0,62	3.605m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>36.049m<sup>2</sup></b>

##### – Sector nº 4

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistema generales	
32.450 / 0,64	50.703m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
528 / 0,64	825m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
3.605/0,64	5.633
<b>TOTAL</b>	<b>57.161m<sup>2</sup></b>

##### – Sector nº 5

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistema generales	
42.649 / 0,85	50.175m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistema generales pertenecientes al sector	
9.026 / 0,85	10.619m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistema generales exteriores al sector	
34.274 / 0,85	40.322m <sup>2</sup>

Ayuntamiento	
12.294 / 0,85	14.464m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>115.580m<sup>2</sup></b>

– Sector nº 6

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistema generales	
22.217 / 0,90	24.686m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistema generales pertenecientes al sector	
10.537 / 0,90	11.708m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
2.469 / 0,90	2.743m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>39.137m<sup>2</sup></b>

– Sector nº 8

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistemas generales	
34.007 / 0,81	41.984m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
4.229 / 0,81	5.221m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales exteriores al sector	
2.775 / 0,81	3.426m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
3.779 / 0,81	4.666m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>55.296m<sup>2</sup></b>

## **CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SEGUNDO CUATRIENIO**

El suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio está compuesto por los sectores n°s 3,7,9,10 y 11 más un conjunto de sistemas generales a efectos de la gestión del mecanismo del aprovechamiento medio. Parte de estos sistemas generales aparecen incorporados a los sectores debido a que el Programa de Actuación adjudica la definición de su planeamiento a los planes parciales de aquellos, aunque a efectos de la gestión del citado mecanismo se estará a lo que resulte del presente cálculo y a las consecuencias prácticas del mismo.

Los datos de planeamiento correspondientes son los siguientes:

**A) Sector nº 3**

Uso global industrial		81.740m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario VG-172	2.400m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>84.140m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 81.740m <sup>2</sup>	53.131m <sup>2</sup>

**B) Sector nº 7**

Uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva		146.880m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General viario-	3.800m <sup>2</sup>

	aparcamiento VP-3	
	Sistema General parque urbano PU-102	40.780m <sup>2</sup>
	Viario existente	780m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>191.460m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 146.880m <sup>2</sup>	88.128m <sup>2</sup>

**C) Sector n° 9**

Uso global turístico-residencial en edificación intensiva		59.500m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General parque urbano PU-15	12.600m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>72.100m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 59.500m <sup>2</sup>	41.650m <sup>2</sup>

**D) Sector n° 10**

Uso global turístico-residencial en edificación intensiva		54.910m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General parque urbano PU-14	11.060m <sup>2</sup>
	Sistema General equipamiento EG-7	6.630m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>72.600m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 54.910m <sup>2</sup>	38.437m <sup>2</sup>

**E) Sector n° 11**

Uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva		71.685m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos a efectos de planeamiento		
	Sistema General zona verde protección PP-5	7.320m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>79.005m<sup>2</sup></b>
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,17m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,17m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 71.685m <sup>2</sup>	12.186m <sup>2</sup>

**F)** Sistemas generales pertenecientes al segundo cuatrienio, no incorporados a los sectores y en consecuencia no contemplados en los apartados anteriores:

– Sistema general viario-aparcamiento VP-1	9.009m <sup>2</sup>
– Sistema general viario VG-25 <sub>2</sub>	3.480m <sup>2</sup>
– Sistema general viario VG-26 <sub>2</sub>	3.680m <sup>2</sup>
– Sistema general viario VG-27	1.940m <sup>2</sup>
– Sistema general viario VG-28 <sub>2</sub>	7.600m <sup>2</sup>
– Sistema general viario VG-34 <sub>2</sub>	5.080m <sup>2</sup>
– Sistema general parque urbano PU-1	14.440m <sup>2</sup>
– Sistema general equipamiento EG-2	5.540m <sup>2</sup>
– Sistema general equipamiento EG-8	8.360m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>59.129m<sup>2</sup></b>

**G)** Superficie total de suelo de sistemas generales incluida en el segundo cuatrienio de suelo urbanizable programado:

– Incluida en el sector n° 3	2.400m <sup>2</sup>
– Incluida en el sector n° 7	44.580m <sup>2</sup>
– Incluida en el sector n° 9	12.600m <sup>2</sup>
– Incluida en el sector n° 10	17.690m <sup>2</sup>
– Incluida en el sector n° 11	7.320m <sup>2</sup>
– No incluida en sectores	59.129m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>143.719m<sup>2</sup></b>

**H)** Cálculos de aprovechamientos medios

En función del conjunto de las determinaciones del Plan, teniendo presentes las bases de partida definidas, así como los criterios municipales en relación con el planteamiento de la Revisión y Adaptación y el principio general de intentar conseguir una distribución equitativa de cargas y beneficios en el suelo urbanizable programado, se considera que la asignación de coeficientes de zona a que se refiere el párrafo 1° del punto 1 del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento debe ser la siguiente:

– Zonas de uso global industrial (Z <sub>5</sub> )...	$C_{Z5} = 0,80$
– Zonas de uso global turístico-residencial en edificación intensiva (Z <sub>6</sub> ) ...	$C_{Z6} = 0,95$
– Zonas de uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva (Z <sub>7</sub> ) ...	$C_{Z7} = 1,00$
– Zonas de uso global turístico-residencial en edificación extensiva (Z <sub>8</sub> ) ...	$C_{Z8} = 0,88$

Análogamente, las diferencias existentes entre los dos sectores considerados, en función de las circunstancias contempladas en el párrafo 2° del punto 1, del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento deben quedar reflejadas a criterio del nuevo Plan en la siguiente asignación de coeficientes de sector:

– Sector n° 3	$C_{s3} = 0,70$
– Sector n° 7	$C_{s7} = 0,85$
– Sector n° 9	$C_{s9} = 0,75$
– Sector n° 10	$C_{s10} = 0,80$
– Sector n° 11	$C_{s11} = 1,00$

El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente propio de la zona por el coeficiente del sector en que se encuentre, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del mencionado artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. Los valores que se obtienen son los siguientes:

– Zona Z <sub>5</sub> en el sector n° 3	$CH_{5,3} \quad C_{Z5} \times C_{s3} = 0,80 \times 0,70$	0,56
– Zona Z <sub>6</sub> en el sector n° 9	$CH_{6,9} \quad C_{Z6} \times C_{s9} = 0,95 \times 0,75$	0,71
– Zona Z <sub>6</sub> en el sector n° 10		

- CH<sub>6.10</sub>                      C<sub>Z6</sub> x C<sub>S10</sub> = 0,95 x 0,80                      0,76
- Zona Z<sub>7</sub> en el sector n° 7
- CH<sub>7.7</sub>                              C<sub>Z7</sub> x C<sub>S7</sub> = 1,00 x 0,85                      0,85
- Zona Z<sub>8</sub> en el sector n° 11
- CH<sub>8.11</sub>                              C<sub>Z8</sub> x C<sub>S11</sub> = 0,88 x 1,00                      0,88

A partir de estos valores del coeficiente de homogeneización se procede a ordenar y realizar el cálculo de aprovechamientos, el cual se recoge en el cuadro n° 2 que se incluye en la página siguiente. Se deberá tener en cuenta que el suelo de los sistemas generales incluidos en los sectores a efectos del planeamiento, debe salir ahora de ellos para incluirse en el conjunto de los sistemas generales a efectos del cálculo y gestión del aprovechamiento medio.

CUADRO N°

CALCULO DE A.M. POR SECTORES Y PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2ª. ETAPA

SECTOR	Zona	Coefic. Edificab.	Superficies			m <sup>2</sup> Edificación		Coeficte. Homogeniz. CH	Aprovechamientos			A M	
			Zóna	Sector	Urb. Prog	Zona	Sector		Zona	Sector	Urb. Prog.	Sector	Urb. Prog
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
	Datos obtenidos del Plan					b x e	Σ f	Calculo a arte	f x h	Σ i	Σ j	j / d	k / e
—		m <sup>2</sup> /ni <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de suelo		m <sup>2</sup> de edificación		Unidades de Aprovechamiento			U.A./m <sup>2</sup> A.	U.A./m <sup>2</sup> A.		
S <sub>3</sub>	Z <sub>5</sub>	0,65	81.740	81.740	558.434	53.131	53.131	0,56	29.753	29.753	174.170	0,364	0,312
S <sub>7</sub>	Z <sub>7</sub>	0,60	146.880	146.880		88.128	88.128	0,85	74.909	74.909		0,510	
S <sub>9</sub>	Z <sub>6</sub>	0,70	59.500	59.500		41.650	41.650	0,71	29.572	29.572		0,497	
S <sub>10</sub>	Z <sub>6</sub>	0,70	54.910	54.910		38.437	38.437	0,76	29.212	29.212		0,532	
S <sub>11</sub>	Z <sub>8</sub>	0,17	71.685	71.685		12.186	12.186	0,88	10.724	10.724		0,1495	
Sistemas Generales 2ª Etapa		0,00	143.719		-	-	-	-----			-	-	

D)

Interpretación de resultados

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de gestión, artículos 46, 48, 49, 51 y 69, el reparto de unidades de aprovechamiento en cada sector será el siguiente:

Sector n° 3

Aprovechamiento reconocido al sector

0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 81.740m<sup>2</sup>                      25.503 U.A.

Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector

- Ayuntamiento

0,10 x 25.503                      2.550 U.A

- Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales

0,90 x 25.503                      22.953 U.A

- Remanente    29.753-25.503                      4.250 U.A.

Sector n° 7

Aprovechamiento reconocido al sector  
 0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 146.880m<sup>2</sup>                    45.827 U.A.  
 Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector  
 – Ayuntamiento  
   0,10 x 45.827                                    4.583 U.A  
 – Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
   0,90 x 45.827                                    41.244 U.A  
 – Remanente    74.909-45.827                    29.082 U.A.

Sector nº 9

Aprovechamiento reconocido al sector  
 0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 59.500m<sup>2</sup>                    18.564 U.A.  
 Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector  
 – Ayuntamiento  
   0,10 x 18.564                                    1.856 U.A  
 – Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
   0,90 x 18.564                                    16.708 U.A  
 – Remanente    29.572-18.564                    11.008 U.A.

Sector nº 10

Aprovechamiento reconocido al sector  
 0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 54.910m<sup>2</sup>                    17.132 U.A.  
 Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector  
 – Ayuntamiento  
   0,10 x 17.132                                    1.713 U.A  
 – Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
   0,90 x 17.132                                    15.419 U.A  
 – Remanente    29.212-17.132                    12.080 U.A.

Sector nº 11

Aprovechamiento reconocido al sector  
 0,1495 U.A. / m<sup>2</sup> x 71.685m<sup>2</sup>                    10.724 U.A.  
 Descomposición del aprovechamiento reconocido al sector  
 – Ayuntamiento  
   0,10 x 10.724                                    1.072 U.A  
 – Propietarios de suelo en el sector sin incluir sistemas generales  
   0,90 x 10.724                                    9.652 U.A

Sistemas Generales

Aprovechamiento reconocido a sistemas generales  
 0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 143.719m<sup>2</sup>                    44.840 U.A.  
 Descomposición del aprovechamiento reconocido a sistemas generales  
 – Ayuntamiento  
   0,10 x 44.840                                    4.484 U.A.  
 – Propietarios de suelo de sistemas generales  
   0,90 x 44.840                                    40.356 U.A.

El resumen de resultados en el suelo urbanizable programado de la segunda etapa es el siguiente:

– Derechos propietarios del sector nº 3                    22.953 U.A.  
 – Derechos propietarios del sector nº 7                    41.244 U.A.  
 – Derechos propietarios del sector nº 9                    16.708 U.A.  
 – Derechos propietarios del sector nº 10                    15.419 U.A.  
 – Derechos propietarios del sector nº 11                    9.652 U.A.  
 – Derechos propietarios sistemas generales                    40.356 U.A.

– Retenciones municipales		27.838 U.A.
	TOTAL	174.170 U.A.

Ello supone, como resumen general lo siguiente:

– Derechos propietarios de suelo		146.332 U.A.	84,02%
– Retenciones municipales		27.838 U.A.	15,98%
	TOTAL	174.170 U.A.	100,00%

#### Localización de los derechos de los propietarios de suelo de sistemas generales.

Para la definición de esta localización se ha utilizado el criterio, siempre que ello ha sido posible, de máxima proximidad geográfica a la situación original de los terrenos.

– VG-17 <sub>2</sub>	2.400m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	674 UA
Se asignan al sector n° 3		
– VP-3	3.800m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	1.067 UA
Se asignan al sector n° 7		
– PU-10	40.780m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	11.451 UA
Se asignan al sector n° 7		
– PU-15	12.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	3.538 UA
Se asignan al sector n° 9		
– PU-14	11.060m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	3.105 UA
Se asignan al sector n° 10		
– EG-7	6.630m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	1.862 UA
Se asignan al sector n° 10		
– PP-5	7.320m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	2.055 UA
Se asignan al sector n° 7		
– VP-1	9.009m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	2.530 UA
Se asignan al sector n° 3		
– VG-25 <sub>2</sub>	3.480m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	977 UA
Se asignan al sector n° 10		
– VG-26 <sub>2</sub>	3.680m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	1.033 UA
Se asignan al sector n° 9		
– VG-27	1.940m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	545 UA
Se asignan al sector n° 9		
– VG-28 <sub>2</sub>	7.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	2.134 UA
Se asignan al sector n° 10		
– VG-34 <sub>2</sub>	5.080m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	1.426 UA
Se asignan al sector n° 7		
– PU-1	14.440m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	4.055 UA
Se asignan 564 UA al sector n° 7 y 3.491 UA al sector n° 10		
– EG-2	5.540m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	1.557 UA
Se asignan 1.046 UA al sector n° 3 y 511 al sector n° 10		
– EG-8	8.360m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,312 UA/m <sup>2</sup>	2.347 UA
Se asignan al sector n° 7		

En los dos casos en que la asignación de la localización de derechos se hace compartida en dos sectores, la proporción correspondiente se mantendrá para el reparto de unidades de aprovechamiento entre propietarios afectados, de acuerdo con las siguientes cifras:

– PU-1			
4.055 U.A.	564 UA en el sector n° 7	13,91%	
	3.491 UA en el sector n° 10	86,09%	
		100,00%	
– EG-2			

1.557 U.A	1.046 UA en el sector nº 3	67,18%
511 UA en el sector nº 10	32,82%	
		100,00%

**J) Traducción de derechos edificables en unidades de aprovechamiento a m<sup>2</sup> de construcción**

La traducción de estos derechos edificables en unidades de aprovechamiento se realiza dividiendo aquellas por el coeficiente de homogeneización correspondiente, obteniendo los siguientes resultados:

– Sector nº 3

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistemas generales	
22.953 / 0,56	40.988m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
674 / 0,56	1.204m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales exteriores al sector	
3.576 / 0,56	6.386m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
2.550 / 0,56	4.553m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>53.131m<sup>2</sup></b>

– Sector nº 7

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistemas generales	
41.244 / 0,85	48.522m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
12.518 / 0,85	14.727m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales exteriores al sector	
6.392 / 0,85	7.520m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
14.755 / 0,85	17.359m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>88.128m<sup>2</sup></b>

– Sector nº 9

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistemas generales	
16.708 / 0,71	23.532m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
3.538 / 0,71	4.983m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales exteriores al sector	
1.578 / 0,71	2.223m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
7.748 / 0,71	10.912m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>41.650m<sup>2</sup></b>

– Sector nº 10

Propietarios de suelo en el sector no incluidos los de sistemas generales	
15.419 / 0,76	20.288m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales pertenecientes al sector	
4.967 / 0,76	6.536m <sup>2</sup>
Propietarios de suelo de sistemas generales exteriores al sector	
7.113 / 0,76	9.359m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	
1.713 / 0,76	2.254m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>38.437m<sup>2</sup></b>

