



BOLETIN OFICIAL DE CEUTA

Dirección y Administración: PALACIO MUNICIPAL - Archivo

Año LXVII

Miércoles 19 de Agosto de 1992

EXTRAORDINARIO N.º 3

SUMARIO

AYUNTAMIENTO DE CEUTA

3.- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por O.M. 15-7-92.

ALAB S.A.
CONSTRUCCIONES Y LUBRICANTES

ALAB S.A.
CONSTRUCCIONES Y LUBRICANTES
C/...
CEUTA

INFORMACION

Audiencia del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de 9 a 11 h. de lunes a viernes
Audiencia del Sr. Secretario General de 10 a 13 h. los miércoles
PALACIO MUNICIPAL: Avda. de Africa s/n. - Telfs. 52 82 00
 - Administración General de 9 a 13,45 h. laborables
 - Oficina de Información de 9 a 14 h.
 - Registro General de 9 a 14 h. y de 16 a 18,30 h. de lunes a viernes, sábados de 9 a 14 h.
ARBITRIOS: González Tablas s/n. - Telf. 509333, de 9 a 14 h. y de 16 a 18 h. laborables
ASISTENCIA SOCIAL: Juan de Juanes s/n. - Telf. 504652, de 10 a 14 h. de lunes a viernes
BIBLIOTECA: Avda. de Africa s/n. - Telf. 507203, de 10 a 14 h. y de 17 a 20 h. laborables
CULTURA Y EDUCACION: Plaza Rafael Gibert - Telf. 519149, de 9 a 14 h. laborables
LABORATORIO: San Amaro - Telf. 514228
CASA DE LA JUVENTUD Paseo de las Palmeras s/n. - Telf. 513433
BOMBEROS: Telf. 501111
POLICIA MUNICIPAL: Padilla s/n. - Telf. 516122

ATLAS, S. A. COMBUSTIBLES Y LUBRIFICANTES

Distribuidores de productos petrolíferos de C.E.P.S.A.
Estaciones de Servicio - Gas Butano - Consignatario de buques
 Marina Española, 11 - Teléfono 51 37 00 **CEUTA**

AYUNTAMIENTO DE CEUTA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 70,2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación completa de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial de 15 de julio de 1992 (BOE n.º 180 de 28-7-92), tras haberse practicado las correcciones a que se refiere dicha Orden.- Ceuta, 11 de agosto de 1992.- V.º B.º- EL ALCALDE-PRESIDENTE.- Francisco Fraiz Armada.- EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRIMERO:

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

- Art. 1.0.1. Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General.
- Art. 1.0.2. Vigencia del Plan General.
- Art. 1.0.3. Efectos del Plan General.
- Art. 1.0.4. Revisión del Plan General.
- Art. 1.0.5. Modificaciones del Plan General.
- Art. 1.0.6. Documentación del Plan General: contenido y valor relativo de sus elementos.
- Art. 1.0.7. Interpretación del Plan General.

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 2.1.1. Organos actuantes.
- Art. 2.1.2. Prioridad en el desarrollo.
- Art. 2.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

CAPITULO 2: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Sección 1.ª: Clases y significado

- Art. 2.2.4 Clases
- Art. 2.2.5 Figuras de planeamiento.
- Art. 2.2.6. Figuras complementarias.

Sección 2.ª Figuras de Planeamiento

- Art. 2.2.7. Programas de Actuación Urbanística.
- Art. 2.2.8. Planes Parciales.
- Art. 2.2.9. Planes Especiales.
- Art. 2.2.10. Catálogos complementarios del Planeamiento.

Sección 3.ª: Figuras complementarias de ordenación detallada.

- Art. 2.2.11. Estudios de Detalle.
- Art. 2.2.12. Normas Especiales de Protección.
- Art. 2.2.13. Ordenanzas Especiales.
- Art. 2.2.14. Registro de transferencias de aprovechamiento.
- Art. 2.2.15. Registro de solares y terrenos sin urbanizar.
- Art. 2.2.16. Registro de bienes protegidos y de servidumbre.

CAPITULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTION

- Art. 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
- Art. 2.3.2. Delimitación de poligonos o unidades de ejecución.
- Art. 2.3.3. Sistemas de actuación.
- Art. 2.3.4. Sistemas de compensación.
- Art. 2.3.5. Sistemas de cooperación.
- Art. 2.3.6. Sistemas de expropiación.
- Art. 2.3.7. Ocupación directa de terrenos dotacionales.
- Art. 2.3.8. Régimen de venta forzosa.
- Art. 2.3.9. Reparcelación.
- Art. 2.3.10. Parcelaciones urbanísticas.

CAPITULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Sección 1.ª: Disposiciones generales

- Art. 2.4.1. Clases de proyectos.
- Art. 2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Sección 2.ª: Proyectos de urbanización

- Art. 2.4.3. Definición, clases y características generales.
- Art. 2.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.
- Art. 2.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización.

Sección 3.ª: Proyectos de edificación

- Art. 2.4.6. Clases de obras de edificación.
- Art. 2.4.7. Obras en los edificios.
- Art. 2.4.8. Obras de demolición.
- Art. 2.4.9. Obras de nueva edificación.
- Art. 2.4.10. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

- Art. 2.4.11. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

- Art. 2.4.12. Documentación específica de los proyectos de demolición.

- Art. 2.4.13. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Sección 4.ª: Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

- Art. 2.4.14. Definición y clases.
- Art. 2.4.15. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Sección 5.ª: Proyectos de actividades y de instalaciones.

- Art. 2.4.16. Definición y clases.
- Art. 2.4.17. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

CAPITULO 5: INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Sección 1.ª: Alcance y formas.

- Art. 2.5.1. Competencia municipal.
- Art. 2.5.2. Formas de intervención.

Sección 2.ª: Licencias urbanísticas.

- Art. 2.5.3. Actividades sujetas a licencia.
- Art. 2.5.4. Obras con licencias urbanísticas.
- Art. 2.5.5. Procedimiento para la obtención de licencias.
- Art. 2.5.6. Licencias de parcelación.
- Art. 2.5.7. Licencias de obras.

- Art. 2.5.8. Licencias de obras de urbanización.
 Art. 2.5.9. Licencias de obras de edificación.
 Art. 2.5.10. Licencias de obras con eficacia diferida.
 Art. 2.5.11. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.
 Art. 2.5.12. Silencio administrativo.
 Art. 2.5.13. Transmisión de licencias de obras.
 Art. 2.5.14. Modificación de las licencias.
 Art. 2.5.15. Control de la ejecución de las obras.
 Art. 2.5.16. Caducidad y suspensión de licencias de obras.
 Art. 2.5.17. Revocación de licencias de obras.
 Art. 2.5.18. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.
 Art. 2.5.19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
 Art. 2.5.20. Licencias de actividades e instalaciones.
 Art. 2.5.21. Licencias de ocupación o funcionamiento.
 Sección 3.ª: Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.
 Art. 2.5.22. Objeto y efectos.

CAPITULO 6: INFORMACION URBANISTICA

- Art. 2.6.1. Publicidad del planeamiento.
 Art. 2.6.2. Consulta directa.
 Art. 2.6.3. Consultas previas.
 Art. 2.6.4. Informes urbanísticos.
 Art. 2.6.5. Cédulas urbanísticas.
 Art. 2.6.6. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

TITULO TERCERO:

DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1: DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

- Art. 3.1.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.
 Art. 3.1.2. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.
 Art. 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada.
 Art. 3.1.4. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

CAPITULO 2: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- Art. 3.2.1. Situaciones fuera de ordenación.
 Art. 3.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

- Art. 3.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.
 Art. 3.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

- Art. 3.3.3. Facultades urbanísticas.
 Art. 3.3.4. Derecho a urbanizar.
 Art. 3.3.5. Derecho al aprovechamiento urbanístico.
 Art. 3.3.6. Derecho a edificar.
 Art. 3.3.7. Derecho a la edificación.

CAPITULO 4: DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1.ª: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

- Art. 3.4.1. Obligaciones de conservación.
 Art. 3.4.2. Contenido del deber de conservación.
 Art. 3.4.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
 Art. 3.4.4. Colaboración municipal.
 Art. 3.4.5. Ordenes de ejecución para la conservación.
 Art. 3.4.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Sección 2.ª: Conservación específica y ocupación temporal de solares.

- Art. 3.4.7. Contenido del deber de conservación.
 Art. 3.4.8. Destino provisional de los solares.

Sección 3.ª: Infracciones y procedimiento.

- Art. 3.4.9. Infracciones.
 Art. 3.4.10. Derribo de edificios sujetos a conservación.
 Art. 3.4.11. Cumplimiento del deber de conservación.
 Art. 3.4.12. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

CAPITULO 5: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

- Art. 3.5.1. Procedencia de la declaración.
 Art. 3.5.2. Daños no reparables.
 Art. 3.5.3. Obras de reparación.
 Art. 3.5.4. Relación con la ordenación.
 Art. 3.5.5. Relación con la habitabilidad.
 Art. 3.5.6. Inmuebles catalogados y de conservación.
 Art. 3.5.7. Obligación de demoler.
 Art. 3.5.8. Declaración de ruina.
 Art. 3.5.9. Expediente contradictorio.

TITULO CUARTO:

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 4.1.1. Definición e identificación.
 Art. 4.1.2. Régimen urbanístico y regulación.
 Art. 4.1.3. Titularidad y procedimiento de obtención.

CAPITULO 2: CONDICIONES DE EJECUCION

- Art. 4.2.1. Programación.
 Art. 4.2.2. Ejecución material.

**TITULO QUINTO:
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 5.1.1. Definición.
- Art. 5.1.2. Régimen urbanístico.
- Art. 5.1.3. Parcelaciones rústicas.
- Art. 5.1.4. Parcelaciones urbanísticas.

CAPITULO 2: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

- Art. 5.2.1. Usos permitidos.
- Art. 5.2.2. Edificaciones permitidas.
- Art. 5.2.3. Edificación vinculada a la producción agropecuaria.
- Art. 5.2.4. Edificación vinculada al servicio de la red viaria.
- Art. 5.2.5. Edificación vinculada a la ocupación lúdica o cultural.
- Art. 5.2.6. Edificación vinculada a la acampada.
- Art. 5.2.7. Edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social.
- Art. 5.2.8. Edificación vinculada a la producción industrial.
- Art. 5.2.9. Condiciones estéticas.

CAPITULO 3: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

- Art. 5.3.1. Régimen del suelo no urbanizable común.
- Art. 5.3.2. Régimen del suelo no urbanizable con protección ecológica.
- Art. 5.3.3. Régimen del suelo no urbanizable con protección litoral.

**TITULO SEXTO:
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

- Art. 6.1.1. Definición y delimitación.

CAPITULO 1: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

- Art. 6.1.2. Definición.
- Art. 6.1.3. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.
- Art. 6.1.4. Derechos y obligaciones de los propietarios.
- Art. 6.1.5. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.
- Art. 6.1.6. Condiciones urbanísticas de las áreas.

CAPITULO 2: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Sección 1.ª: Determinaciones generales.
- Art. 6.2.1. Definición.
- Art. 6.2.2. Revisión del programa.
- Art. 6.2.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado.
- Art. 6.2.4. Régimen urbanístico de la propiedad.
- Art. 6.2.5. Aprovechamiento tipo.

- Art. 6.2.6. Obligaciones y cargas de los propietarios.

- Art. 6.2.7. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

- Art. 6.2.8. Requisitos para poder edificar.

- Art. 6.2.9. Ejecución del planeamiento.

- Sección 2.ª: Contenido de los Planes Parciales.

- Art. 6.2.10. Contenido de los Planes Parciales.

- Art. 6.2.11. Memoria del Plan Parcial.

- Art. 6.2.12. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

- Art. 6.2.13. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

- Art. 6.2.14. Conformidad de las compañías suministradoras.

- Art. 6.2.15. Planos de información del Plan Parcial.

- Art. 6.2.16. Planos de la ordenación del Plan Parcial.

- Art. 6.2.17. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

- Sección 3.ª: Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales.

- Art. 6.2.18. Estudios de Detalle.

- Art. 6.2.19. Proyectos de urbanización.

- Sección 4.ª: Condiciones de la ordenación.

- Art. 6.2.20. Criterios de ordenación.

- Art. 6.2.21. Reservas de suelo para dotaciones.

- Art. 6.2.22. Parques y jardines públicos.

- Art. 6.2.23. Condiciones de diseño de la red viaria.

- Art. 6.2.24. Condiciones de estacionamiento.

- Sección 5.ª: Condiciones de la edificación y de los usos.

- Art. 6.2.25. Condiciones de la edificación.

- Art. 6.2.26. Condiciones de uso.

- Sección 6.ª: Condiciones de urbanización.

- Art. 6.2.27. Definición.

- Art. 6.2.28. Condiciones de urbanización.

- Art. 6.2.29. Pavimentación y encintado.

- Art. 6.2.30. Abastecimiento de agua.

- Art. 6.2.31. Evacuación de aguas.

- Art. 6.2.32. Suministro de energía eléctrica.

- Art. 6.2.33. Alumbrado público.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

- Art. 6.3.1. Fichas particulares.

- Art. 6.3.2. Alcance de las determinaciones particulares.

**TITULO SEPTIMO:
REGIMEN DEL SUELO URBANO**

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 7.1.1. Definición y delimitación.
- Art. 7.1.2. Contenido.
- Art. 7.1.3. Facultades y derechos de los propietarios del suelo urbano.
- Art. 7.1.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.
- Art. 7.1.5. Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior.
- Art. 7.1.6. Condiciones generales previas para la

edificación.
 Art. 7.1.7. Edificación previa a la condición de solar.
 Art. 7.1.8. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

CAPITULO 2: GESTION DE SUELO URBANO

Art. 7.2.1. Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Diferenciado.
 Art. 7.2.2. Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Remitido.
 Art. 7.2.3. Delimitación de polígonos y unidades de ejecución continuas en el resto del suelo urbano.
 Art. 7.2.4. Fijación de sistemas de actuación.
 Art. 7.2.5. Areas de reparto y unidades de ejecución.
 Art. 7.2.6. Aprovechamiento urbanístico.
 Art. 7.2.7. Transferencias económicas de aprovechamiento.
 Art. 7.2.8. Reparcelaciones económicas.
 Art. 7.2.9. Ejecución de obras de urbanización.
 Art. 7.2.10. Pago de los gastos de urbanización.

TITULO OCTAVO:

CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Art. 8.1.1. Introducción.
 Art. 8.1.2. Aplicación.
 Art. 8.1.3. Clasificación.
 Art. 8.1.4. Limitación.

CAPITULO 2: USO RESIDENCIAL

Art. 8.2.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.2.2. Condiciones de aplicación.
 Art. 8.2.3. Condiciones de la vivienda familiar.
 Art. 8.2.4. Condiciones de la residencia comunitaria.

CAPITULO 3: USO ECONOMICO-PRODUCTIVO

Art. 8.3.1. Definición.
 Art. 8.3.2. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 4: USO ECONOMICO-PRIMARIO

Art. 8.4.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.4.2. Condiciones de la producción agropecuaria.
 Art. 8.4.3. Condiciones de la extracción cantera.

CAPITULO 5: USO ECONOMICO SECUNDARIO

Art. 8.5.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.5.2. Condiciones comunes.

CAPITULO 6: USO ECONOMICO TERCARIO

Art. 8.6.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.6.2. Condiciones comunes.
 Art. 8.6.3. Condiciones del comercio.

Art. 8.6.4. Condiciones de las oficinas.
 Art. 8.6.5. Condiciones del hospedaje.

CAPITULO 7: USO MILITAR-DEFENSIVO

Art. 8.7.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.7.2. Condiciones de aplicación.
 Art. 8.7.3. Condiciones de los acuartelamientos permanentes.
 Art. 8.7.4. Condiciones de los asentamientos de armamento.
 Art. 8.7.5. Condiciones de los polvorines y depósitos.
 Art. 8.7.6. Condiciones de los campos de entrenamiento.

CAPITULO 8: USO RUSTICO NATURAL

Art. 8.8.1. Definición y clasificación.

CAPITULO 9: USO DOTACIONAL

Art. 8.9.1. Definición
 Art. 8.9.2. Condiciones de aplicación.

CAPITULO 10: USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

Art. 8.10.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.10.2. Condiciones de la red viaria.
 Art. 8.10.3. Condiciones de los establecimientos públicos.
 Art. 8.10.4. Condiciones de la zona portuaria.

CAPITULO 11: USO DOTACIONAL PARA EL ESPARCIMIENTO

Art. 8.11.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.11.2. Condiciones de los parques suburbanos.
 Art. 8.11.3. Condiciones de los parques ajardinados.
 Art. 8.11.4. Condiciones de los parques deportivos.
 Art. 8.11.5. Condiciones de los parques recreativos.
 Art. 8.11.6. Condiciones de los ámbitos ajardinados.
 Art. 8.11.7. Componentes para el diseño de parques y jardines urbanos.
 Art. 8.11.8. Condiciones de los ámbitos litorales.
 Art. 8.11.9. Condiciones de los ámbitos monumentales.
 Art. 8.11.10. Titularidad de los espacios libres.

CAPITULO 12: USO DOTACIONAL PARA EL EQUIPAMIENTO

Art. 8.12.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.12.1. Condiciones comunes.

CAPITULO 13: USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

Art. 8.13.1. Definición y clasificación.
 Art. 8.13.2. Condiciones comunes.

Art. 8.13.3. Condiciones específicas de las infraestructuras del agua.

Art. 8.13.4. Condiciones específicas de los residuos sólidos.

**TITULO NOVENO:
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 9.1.1. Definición.
- Art. 9.1.2. Capacidad de edificar.
- Art. 9.1.3. Clases de condiciones.

CAPITULO 2: CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 9.2.1. Definición.
- Art. 9.2.2. Aplicación.
- Art. 9.2.3. Relación entre edificación y parcela.
- Art. 9.2.4. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 9.2.5. Delimitación e identificación de las parcelas.
- Art. 9.2.6. Linderos.
- Art. 9.2.7. Dimensión mínima de linderos.
- Art. 9.2.8. Dimensión máxima de linderos.
- Art. 9.2.9. Superficie de parcela.
- Art. 9.2.10. Parcela máxima.
- Art. 9.2.11. Parcela edificable.
- Art. 9.2.12. Condiciones para la edificación de una parcela.
- Art. 9.2.13. Solar.

CAPITULO 3: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

- Art. 9.3.1. Definición.
- Art. 9.3.2. Aplicación.
- Art. 9.3.3. Elementos de referencia.
- Art. 9.3.4. Referencias planimétricas de la parcela.
- Art. 9.3.5. Referencias altimétricas del terreno.
- Art. 9.3.6. Referencia de la edificación.
- Art. 9.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.
- Art. 9.3.8. Separación a linderos.
- Art. 9.3.9. Retranqueo.
- Art. 9.3.10. Separación entre edificios.
- Art. 9.3.11. Fondo edificable.
- Art. 9.3.12. Area de movimiento de la edificación.

CAPITULO 4: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

- Art. 9.4.1. Definición.
- Art. 9.4.2. Aplicación.
- Art. 9.4.3. Ocupación o superficie ocupada.
- Art. 9.4.4. Superficie ocupable.
- Art. 9.4.5. Coeficiente de ocupación.
- Art. 9.4.6. Superficie libre de parcela.

CAPITULO 5: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- Art. 9.5.1. Definición.

- Art. 9.5.2. Aplicación.
- Art. 9.5.3. Superficie edificada por planta.
- Art. 9.5.4. Superficie edificada total.
- Art. 9.5.5. Superficie útil.
- Art. 9.5.6. Superficie edificable.
- Art. 9.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

CAPITULO 6: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Art. 9.6.1. Definición.
- Art. 9.6.2. Aplicación.
- Art. 9.6.3. Sólido capaz.
- Art. 9.6.4. Altura del edificio.
- Art. 9.6.5. Cota de origen y referencia.
- Art. 9.6.6. Altura en unidades métricas.
- Art. 9.6.7. Altura en número de plantas.
- Art. 9.6.8. Medición de alturas.
- Art. 9.6.9. Altura máxima.
- Art. 9.6.10. Consideración de la condición de altura.
- Art. 9.6.11. Construcciones por encima de la altura.
- Art. 9.6.12. Altura de piso.
- Art. 9.6.13. Altura libre de piso.
- Art. 9.6.14. Cota de planta de piso.
- Art. 9.6.15. Planta.
- Art. 9.6.16. Tipologías edificatorias.

CAPITULO 7: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- Art. 9.7.1. Definición.
- Art. 9.7.2. Aplicación.
- Sección 1.ª: Condiciones de calidad.
- Art. 9.7.3. Calidad de las construcciones.
- Art. 9.7.4. Aislamiento térmico.
- Art. 9.7.5. Aislamiento acústico.
- Art. 9.7.6. Barreras antihumedad.
- Sección 2.ª: Condiciones higiénicas de los locales.
- Art. 9.7.7. Local.
- Art. 9.7.8. Local exterior.
- Art. 9.7.9. Pieza habitable.
- Art. 9.7.10. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
- Art. 9.7.11. Ventilación.
- Art. 9.7.12. Iluminación.
- Art. 9.7.13. Ventilación e iluminación de piezas habitables.
- Art. 9.7.14. Oscurecimiento de las piezas habitables.
- Sección 3.ª: Condiciones higiénicas de los edificios.
- Art. 9.7.15. Patio.
- Art. 9.7.16. Anchura de patios.
- Art. 9.7.17. Medición de la altura de los patios.
- Art. 9.7.18. Dimensión de los patios de parcela cerrados.
- Art. 9.7.19. Dimensión de los patios ingleses.
- Art. 9.7.20. Cota de pavimentación.
- Art. 9.7.21. Acceso a patios.
- Art. 9.7.22. Construcciones en los patios.
- Art. 9.7.23. Patios mancomunados.
- Art. 9.7.24. Dimensión de los patios de parcelas abiertos.
- Art. 9.7.25. Dimensión de los patios de manzana.
- Art. 9.7.26. Cubrición de patios.

Art. 9.7.27. Luces rectas.

CAPITULO 8: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.1. Definición.

Art. 9.8.2. Aplicación.

Sección 1.ª: Dotación de agua.

Art. 9.8.3. Dotación de agua potable.

Art. 9.8.4. Dotación de agua caliente.

Sección 2.ª: Dotación de energía.

Art. 9.8.5. Energía eléctrica.

Art. 9.8.6. Instalaciones de transformación.

Art. 9.8.7. Cuarto de contadores y controles.

Art. 9.8.8. Puesta a tierra.

Sección 3.ª: Dotaciones de comunicación.

Art. 9.8.9. Telefonía.

Art. 9.8.10. Radio y televisión.

Art. 9.8.11. Servicios Postales.

Sección 4.ª: Servicios de evacuación.

Art. 9.8.12. Evacuación de aguas pluviales.

Art. 9.8.13. Evacuación de aguas residuales.

Art. 9.8.14. Evacuación de humos.

Art. 9.8.15. Evacuación de residuos sólidos.

Sección 5.ª: Instalaciones de confort.

Art. 9.8.16. Aparatos elevadores.

Sección 6.ª: Aparcamiento y garajes en los edificios.

Art. 9.8.17. Dotación de aparcamiento.

Art. 9.8.18. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

Art. 9.8.19. Plaza de aparcamiento.

Art. 9.8.20. Garajes.

Art. 9.8.21. Accesos a los garajes.

Art. 9.8.22. Altura libre de garajes.

Art. 9.8.23. Escaleras en garajes.

Art. 9.8.24. Ventilación de garajes.

Art. 9.8.25. Aparcamiento en los espacios libres.

Art. 9.8.26. Utilización de los garajes.

Art. 9.8.27. Desagües.

Art. 9.8.28. Prevención de incendios.

CAPITULO 9: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 9.9.1. Definición.

Art. 9.9.2. Aplicación.

Art. 9.9.3. Accesos a las edificaciones.

Art. 9.9.4. Visibilidad del exterior.

Art. 9.9.5. Señalización en los edificios.

Art. 9.9.6. Puerta de acceso.

Art. 9.9.7. Circulación interior.

Art. 9.9.8. Escaleras.

Art. 9.9.9. Rampas.

Art. 9.9.10. Supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 9.9.11. Prevención de incendios.

Art. 9.9.12. Condiciones especiales para locales para estancias de automóviles.

Art. 9.9.13. Condiciones especiales para edificios de gran altura.

Art. 9.9.14. Prevención contra el rayo.

Art. 9.9.15. Prevención de las caídas.

CAPITULO 10: CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 9.10.1. Definición.

Art. 9.10.2. Aplicación.

Art. 9.10.3. Compatibilidad de actividades.

Art. 9.10.4. Lugares de observación de las condiciones.

Art. 9.10.5. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Art. 9.10.6. Transmisión de ruido.

Art. 9.10.7. Vibraciones.

Art. 9.10.8. Deslumbramientos.

Art. 9.10.9. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Art. 9.10.10. Vertidos industriales.

CAPITULO 11: CONDICIONES DE ESTETICA

Art. 9.11.1. Definición.

Art. 9.11.2. Aplicación.

Art. 9.11.3. Salvaguarda de la estética urbana.

Art. 9.11.4. Protección de los ambientes urbanos.

Art. 9.11.5. Fachadas.

Art. 9.11.6. Tratamiento de las plantas bajas.

Art. 9.11.7. Materiales de fachada.

Art. 9.11.8. Modificación de fachadas.

Art. 9.11.9. Soportales.

Art. 9.11.10. Plantas bajas porticadas.

Art. 9.11.11. Entrepisos abiertos.

Art. 9.11.12. Fachadas ciegas.

Art. 9.11.13. Instalaciones en la fachada.

Art. 9.11.14. Salientes y entrantes en las fachadas.

Art. 9.11.15. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior.

Art. 9.11.16. Cornisas y aleros.

Art. 9.11.17. Marquesinas.

Art. 9.11.18. Portadas y escaparates.

Art. 9.11.19. Toldos.

Art. 9.11.20. Muestras.

Art. 9.11.21. Banderines.

Art. 9.11.22. Publicidad en carreteras.

Art. 9.11.23. Medianerías.

Art. 9.11.24. Cerramientos.

Art. 9.11.25. Protección del arbolado.

Art. 9.11.26. Consideración del entorno.

Art. 9.11.27. Ajardinamiento de patios.

TITULO DECIMO: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Art. 10.1.1. Patrimonio histórico.

Art. 10.1.2. Protección del patrimonio histórico.

Art. 10.1.3. Catálogo de protección.

Art. 10.1.4. Planes y Normas Especiales de Protección.

CAPITULO 2: PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Art. 10.2.1. Niveles de protección.

Art. 10.2.2. Ambito de la protección.

Art. 10.2.3. Condiciones de uso.

Art. 10.2.4. Condiciones de protección.

Art. 10.2.5. Obras permitidas en el nivel 1.

Art. 10.2.6. Obras permitidas en el nivel 2.

Art. 10.2.7. Tratamiento de plantas bajas.

Art. 10.2.8. Condiciones de tramitación de las obras.

CAPITULO 3: PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

- Art. 10.3.1. Ambito de la protección.
- Art. 10.3.2. Niveles de protección.
- Art. 10.3.3. Condiciones de uso.
- Art. 10.3.4. Condiciones de protección.

**TITULO UNDECIMO:
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

CAPITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

- Art. 11.0.1. Introducción.
- Art. 11.0.2. Aplicación.
- Art. 11.0.3. Modificación.
- Art. 11.0.4. Clases de áreas.
- Art. 11.0.5. División de las áreas.

CAPITULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

- Art. 11.1.1. Ambito y características.
- Art. 11.1.2. Condiciones de uso.
- Art. 11.1.3. Condiciones de uso.
- Art. 11.1.4. Condiciones de posición.
- Art. 11.1.5. Condiciones de ocupación.
- Art. 11.1.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 11.1.7. Condiciones de volumen.
- Art. 11.1.8. Condiciones de estética.
- Art. 11.1.9. Condiciones complementarias.

CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIONES EN BLOQUE ABIERTO

- Art. 11.2.1. Ambito y características.
- Art. 11.2.2. Condiciones de uso.
- Art. 11.2.3. Condiciones de parcela.
- Art. 11.2.4. Condiciones de posición.
- Art. 11.2.5. Condiciones de ocupación.
- Art. 11.2.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 11.2.7. Condiciones de volumen.
- Art. 11.2.8. Condiciones de estética.
- Art. 11.2.9. Condiciones complementarias.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACION EN HILERA

- Art. 11.3.1. Ambito y características.
- Art. 11.3.2. Condiciones de uso.
- Art. 11.3.3. Condiciones de parcela.
- Art. 11.3.4. Condiciones de posición.
- Art. 11.3.5. Condiciones de ocupación.
- Art. 11.3.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 11.3.7. Condiciones de volumen.
- Art. 11.3.8. Condiciones de estética.
- Art. 11.3.9. Condiciones complementarias.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN VILLAS Y CHALETS

- Art. 11.4.1. Ambito y características.
- Art. 11.4.2. Condiciones de uso.

- Art. 11.4.3. Condiciones de parcela.
- Art. 11.4.4. Condiciones de posición.
- Art. 11.4.5. Condiciones de ocupación.
- Art. 11.4.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 11.4.7. Condiciones de volumen.
- Art. 11.4.8. Condiciones de estética.
- Art. 11.4.9. Condiciones complementarias.

CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN NUCLEOS ECONOMICOS-PRODUCTIVOS

- Art. 11.5.1. Ambito y características.
- Art. 11.5.2. Condiciones de uso.
- Art. 11.5.3. Condiciones de parcela.
- Art. 11.5.4. Condiciones de posición.
- Art. 11.5.5. Condiciones de ocupación.
- Art. 11.5.6. Condiciones de edificabilidad.
- Art. 11.5.7. Condiciones de volumen.
- Art. 11.5.8. Condiciones de estética.

CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION CONSOLIDADA

- Art. 11.6.1. Ambito y características.
- Art. 11.6.2. Condiciones de uso.
- Art. 11.6.3. Condiciones de actuación.
- Art. 11.6.4. Condiciones complementarias.

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Art. 1.0.1. NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL

El Plan General Municipal de Ceuta es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Art. 1.0.2. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Ceuta, al precedente Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados.

Art. 1.0.3. EFECTOS DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier

ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Art. 1.0.4. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. A los ocho (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) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las 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.

b) Si se producen modificaciones del régimen normativo vigente sobre protección pública a la vivienda o legislación del Régimen Urbanístico del suelo que impongan alteraciones sustanciales de las determinaciones del Plan en esta materia.

c) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.

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 lo 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 (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se 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 sean en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estado Económico y Financiero.

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

Art. 1.0.5. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes especiales de protección.

3. Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas según cual sea su objeto.

4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Art. 1.0.6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS ELEMENTOS

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan General, con sus documentos anexos, 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 (CES), a ESCALA 1:5.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Contienen asimismo la clasificación del territorio municipal en los diversos tipos de suelo recogidos por la Ley. Se utilizan asimismo como complemento de los planos CRS y RGA en lo tocante a edificios y conjuntos a conservar y al

señalamiento de acciones del Programa de Actuación, respectivamente, en el exterior del suelo urbano.

c) Planos de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), a escala 1:2.000. Establecen la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo, así como los sectores y edificios sujetos a las normas de conservación. Como planos de ordenación prevalecen en sus materias específicas sobre los demás planos.

d) Planos de Régimen y Gestión del Suelo y Actuaciones Urbanísticas (RGA), a escala 1:2.000. Recogen la delimitación de los ámbitos de gestión: áreas de reparto, áreas de ordenanza y planeamiento asumido y de desarrollo y sitúa las principales Acciones y previsiones del Programa de Actuación del Plan. Para determinadas áreas de la ciudad recoge asimismo alineaciones y rasantes. Como plano de gestión a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiera a sus contenidos específicos.

e) Programa de Actuación del Plan General. Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello 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 Ceuta como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

f) Estudio Económico-Financiero, con 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, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Ceuta. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella 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.

h) El resto de la documentación del Plan General que tiene un carácter fundamentalmente informativo.

Art. 1.0.7. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ceuta en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a las Leyes vigentes, sin perjuicio de las facultades propias del Estado y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana,

a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

TITULO SEGUNDO

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1.1. ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ceuta, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Ceuta, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y someter al régimen de venta forzosa, o expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, con las consecuencias subsiguientes según el artículo 40 y concordantes de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del suelo. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Art. 2.1.3. INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Sección 1.ª

Clases y significado

Art. 2.2.4 CLASES

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- Figuras de planeamiento.
- Figuras complementarias.

Art. 2.2.5 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable

no programado.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Art. 2.2.6 FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

a) Estudio de Detalle, como complemento de Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

d) Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

e) Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbre.

Sección 2.ª

Figuras de planeamiento

Art. 2.2.7. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá la totalidad o una parte de una unidad urbanística integrada de suelo urbanizable no programado, según aparecen delimitadas por el Plan General. Para poder realizar un Programa de Actuación Urbanística sobre un ámbito parcial, será preciso que el sector sobre el que se desarrolla tenga una superficie mínima de cinco (5) hectáreas, y el resto de la unidad urbanística que no disponga de P.A.U. tenga asimismo una superficie superior a cinco (5) hectáreas.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda

evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

Art. 2.2.8. PLANES PARCIALES

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en el plano CRS, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 y 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Delimitación de unidades de ejecución y propuesta de sistema de actuación.

c) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiere tener incidencia negativa.

d) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración

dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Art. 2.2.9. PLANES ESPECIALES

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

5. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Art. 2.2.10. CATALOGO COMPLEMENTARIO DEL PLANEAMIENTO

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Sección 3.ª

Figuras complementarias de ordenación detallada

Art. 2.2.11 ESTUDIOS DE DETALLE

1. Además de los relacionados en el Plan General, para la debida aplicación del propio Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasante señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes

Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en el artículo 6.2.22. de estas Normas.

Art. 2.2.12. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanística, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Art. 2.2.13. ORDENANZAS ESPECIALES

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el Ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, y en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Ceuta.

Art. 2.2.14. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Se formulará un Registro de Transferencias de Aprovechamiento en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de Aprovechamiento urbanístico celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos, entre las que se incluyen asimismo las transferencias y compensaciones mediante reparcelación económica.

El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en tal Registro con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo cincuenta y tres de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del suelo.

Art. 2.2.15. REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR

Se formará un Registro de solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la Expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Art. 2.2.16. REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRE

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos y naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren con tales características en el Plan General y Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de usos especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTION

Art. 2.3.1. CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACION URBANISTICA

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del Suelo, la previa delimitación de unidades de ejecución, así como la fijación del correspon-

diente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

A estos efectos se considerará edificación nueva, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en el artículo 2.4.9.

2. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

3. Las actuaciones aisladas en suelo urbano podrán ejecutarse por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Ley 8/90.

4. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán, al estar excluidos de áreas de reparto, mediante expropiación u ocupación directa.

5. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 8/90. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación al dominio público municipal y su afectación al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, o del que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.1.b) de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico establezca la legislación urbanística aplicable, mediante expropiación u ocupación directa.

6. Los terrenos afectados a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

7. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

8. La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelos urbanizables se producirá, en defecto de previsión distinta por la legislación urbanística aplicable, por ocupación directa o mediante expropiación.

a) En el primer caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 59 y 60 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico en cuanto a requisitos, procedimiento y efectos. En el segundo, el terreno de valorará por aplicación a su superficie del 50% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

b) En el supuesto de expropiación la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

Art. 2.3.2. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; igualmente, y cumpliendo los requisitos señalados en el citado número 2 del artículo 117 de la Ley, y atendiendo especialmente al contenido de su apartado b), así como al artículo 31.2 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico, en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano, podrán delimitarse unidades de ejecución espacialmente discontinuas y normalmente referidas a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Art. 2.3.3. SISTEMAS DE ACTUACION

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren. En todo caso las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema que la Administración elija en cada ocasión.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 15.2 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b) Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes pro-

pietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso de estará a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico.

c) Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75% de este último si es suelo urbano, o el 50% si es suelo urbanizable programado.

d) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

Art. 2.3.4. SISTEMA DE COMPENSACION

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondientes escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

Art. 2.3.5. SISTEMA DE COOPERACION

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico, sus reglamentos y, en los que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, bien mediante la ejecución de un proyecto de reparcelación o mediante la aplicación de la reparcelación económica, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 2.3.6. SISTEMA DE EXPROPIACION

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las

actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos, la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

2. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

3. Será también aplicable la expropiación:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de los dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

4. La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y e) del número anterior, en suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar, sólo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

5. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el párrafo anterior determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con expresión del Justiprecio expropiatorio abonado.

Art. 3.2.7. OCUPACION DIRECTA DE TERRENOS DOTACIONALES

1. La ocupación directa a que se refiere el art. 2.3.1. de estas Normas, requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

a) Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se hará constar al menos:

1) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.

2) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

3) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

4) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el art. 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Art. 2.3.8. REGIMEN DE VENTA FORZOSA

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar al que se refiere el art. 2.2.15. de estas Normas, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

2. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

Art. 2.3.9. REPARCELACION

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de ejecución, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitadas. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a los que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos, en especial el Título tercero del de Gestión Urbana y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de Ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Art. 2.3.10. PARCELACIONES URBANISTICAS

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

CAPITULO 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 2.4.1. CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Art. 2.4.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar,

con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir escritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Sección 2.^a

Proyectos de urbanización

Art. 2.4.3. DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicios.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Aparcamientos subterráneos.
- l) Señalizaciones y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art. 2.4.4. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Art. 2.4.5. APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculando con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Sección 3.ª

Proyectos de edificación

Art. 2.4.6. CLASE DE OBRAS DE EDIFICACION

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos IX y XI 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.

Art. 2.4.7. 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, lo 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 a 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.

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

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no

alteran sus fachadas exteriores.

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 respecto 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 a 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 (cerramientos 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, salida de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 2.4.8. OBRAS DE DEMOLICION

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial.

Art. 2.4.9. OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto 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 aquellas que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 2.4.10. CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

1. Según lo dispuesto con carácter general en el art. 2.4.2., 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 y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Ceuta. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los periodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y en su apartado a) por el técnico proyectista, en la que se resumirán:

a) Los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se le destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación. Aprovechamiento resultante del proyecto.

b) Aprovechamiento permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

4. En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, y en aquellos de nueva planta en que fuese preciso, se presentará documentación justificatoria del cumplimiento de la disposición adicional quinta de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del Suelo sobre el derecho de realojamiento.

Art. 2.4.11. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Los proyectos de obras en los edificios se atenderán a los siguientes criterios de complementos documentales:

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 comparándolos con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, y si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

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 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.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

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.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras exteriores:

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

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

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Art. 2.4.12. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICION

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.

Art. 2.4.13. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION

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 de 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) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) 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 la ampliación proyectada.

Sección 4.ª

Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Art. 2.4.14. DEFINICION Y CLASES

1. 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.

2. 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 las 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 al 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 u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

n) Terraplenados y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o 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 recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 2.4.15. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Sección 5.ª

Proyectos de actividades y de instalaciones

Art. 2.4.16. DEFINICION Y CLASES

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de instalación: Son aquellos

que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Art. 2.4.17. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

**CAPITULO 5
INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL
SUELO**

Sección 1.ª

Alcance y formas

Art. 2.5.1. COMPETENCIA MUNICIPAL

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 2.5.2. FORMAS DE INTERVENCION

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencia urbanística.
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

Sección 2.ª

Licencias urbanísticas.

Art. 2.5.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes a dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo, cuando se trate de actuaciones administrativas urgente o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art. 2.5.4. OBRAS CON LICENCIAS URBANISTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.

B) De obras.

C) De otras actuaciones urbanísticas.

D) De ocupación y funcionamiento.

E) De actividades e instalaciones.

Art. 2.5.5. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica, en su caso, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento.

Art. 2.5.6. LICENCIAS DE PARCELACION

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 2.3.9. de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido.

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenden realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad

específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable. Las parcelaciones rústicas efectuadas con infracción de lo dispuesto, serán nulas de pleno derecho.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Art. 2.5.7. LICENCIAS DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2.ª y 3.ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 2.5.3. de este capítulo.

Art. 2.5.8. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Art. 2.5.9. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo re-

quiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculando o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de Actividad podrá tramitarse paralelamente a la de Obras.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Justificación del aprovechamiento correspondiente a proyecto y el aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, de acuerdo a los parámetros del Plan General y con arreglo a lo especificado en el art. 2.4.10/3b de las presentes Normas.

2. La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo que corresponda según el artículo 19 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, debiendo merecer en dicho momento la parcela correspondiente la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

3. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento al que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

4. Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

Art. 2.5.10. LICENCIAS DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Art. 2.5.11. CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Art. 2.5.12. SILENCIO ADMINISTRATIVO

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

- a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.
- b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Art. 2.5.13. TRANSMISION DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 2.5.14. MODIFICACION DE LAS LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 2.4.2., apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 2.5.15. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia, deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de la ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 2.4.10, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condicio-

nes de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras, y en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Art. 2.5.16. CADUCIDAD Y SUSPENSION DE LICENCIAS DE OBRAS

1. Las licencias de declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio, cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule requerimiento expreso. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que el efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Art. 2.5.17. REVOCACION DE LICENCIAS DE OBRAS

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que los justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 2.5.18. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 2.5.16, revistiere características de infracción urba-

nística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

Art. 2.5.19. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.14., de estas Normas, 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 en lo que sean de aplicación.

Art. 2.5.20. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el art. 2.4.16., bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Art. 2.5.21. LICENCIAS DE OCUPACION O FUNCIONAMIENTO

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza

de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local o alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el art. 2.5.12. de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

Sección 3.ª

Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

Art. 2.5.22. OBJETO Y EFECTOS

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los

materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPITULO 6 INFORMACION URBANISTICA

Art. 2.6.1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el art. 1.0.3. de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

Art. 2.6.2. CONSULTA DIRECTA

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 2.6.3. CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse a anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 2.6.4. INFORMES URBANISTICOS

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico, aprovechamiento tipo y grado de adquisición de facultades urbanísticas con arreglo a la Ley 8/90, aplicables a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicios municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Art. 2.6.5. CEDULAS URBANISTICAS

1. La Cédula Urbanística es un documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:5.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 2.6.6. CONSULTAS QUE REQUIEREN INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO

Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TITULO TERCERO DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO I DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Art. 3.1.1. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Ceuta con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

- Suelo no urbanizable con especial protección ecológica.
- Suelo no urbanizable con especial protección del litoral.
- Suelo no urbanizable común.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Estructura General (CES) y el régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en los artículos de estas Normas.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones

en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Estructura General (CES) y su régimen jurídico figura en los artículos de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en el Plano de Estructura General (CES) y se regula específicamente en los artículos de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales.

Comprende esta categoría las superficies que sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el Plano de Estructura General (CES) y en el Plano de Calificación y Régimen del Suelo (CRS). Las condiciones de uso y régimen del suelo de sistemas generales se regulan en los artículos correspondientes a estas Normas.

Art. 3.1.2. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APITUD URBANISTICA SECUNDARIA

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- A) De carácter dotacional:
 - Comunicaciones.
 - Zonas verdes.
 - Equipamientos.
 - Servicios e infraestructuras urbanas.
- B) De carácter particular:
 - Residencial.
 - Económico productivo.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) **Usos compatibles:** Son aquellos que pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en

coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados.
- No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados, los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

c) **Usos prohibidos:** Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Art. 3.1.3. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

- A) En el suelo urbano:
 - a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
 - b) Áreas de planeamiento diferenciado (APD), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior o en trámite de aprobación.

c) **Áreas de planeamiento remitido (PR, PT.) ED.** Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la que detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

B) En el suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

b) Áreas de suelo urbanizable no programado pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (PAU).

C) En el suelo de Sistemas Generales:

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (SG).

Art. 3.1.4. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE LA GESTION URBANISTICA

1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos.

a) Áreas de reparto de cargas y beneficios, para la totalidad, tanto del suelo urbano como urbanizable. El criterio seguido por el Plan General es la delimitación de pequeñas áreas de reparto, primando la menajabilidad y la accesibilidad a la hora de la gestión.

Para cada área de reparto, el Plan General define el aprovechamiento tipo respectivo.

En suelo urbano quedan expresamente excluidos los sistemas generales de viario y comunicaciones y verde y de espacios libres, con la excepción de los pequeños equipamientos puntuales de nueva creación en áreas edificables.

En suelo urbanizable programado, los sectores incluidos en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución y los sistemas generales adscritos a aquellos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística integrarán una sola área de reparto.

b) Unidades de Ejecución para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

c) Polígonos o unidades para la gestión de Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD).

d) Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido (PR, PT, ED) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

e) Áreas de derecho de tanteo y retracto, sobre las que el Ayuntamiento ejerce tales derechos según lo previsto en el Título V de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoración del Suelo.

Los únicos edificios o conjuntos de edificios sobre los que se ejercita el citado derecho son el cuartel del Teniente Ruiz y el conjunto de la Fortaleza del Hacho.

Asimismo se delimita una única área que coincide con la totalidad del suelo urbano y urbanizable, que afectará a las segundas y posteriores transmisiones de Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.) que sean adjudicadas en propiedad a partir de la entrada en vigor del presente Plan.

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos y resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que

fuere formalizada. Este derecho de retracto es preferente a cualquier otro. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto caducarán a los cuatro meses siguiente a la misma.

CAPITULO 2

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Art. 3.2.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos tanto del sistema general como local, así como suelo no urbanizable de protección, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentran situados en áreas de suelo urbanizable, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los que las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los dos niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 3.2.2. EFECTOS DE LA CALIFICACION COMO FUERA DE ORDENACION

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

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.d. del art. 3.2.1.

CAPITULO 3

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Art. 3.3.1. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovecha-

miento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la distribución del aprovechamiento urbanístico tipo, en todo suelo que no responda a la clasificación de suelo urbano común, según el art. 3.1.3. de estas Normas, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas.

4. El reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento y la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente serán requisitos imprescindibles en todo tipo de suelo.

5. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Art. 3.3.2. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO

Los derechos y facultades conferidas por el planeamiento y las leyes a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en su virtud, por el propio planeamiento. La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen en el artículo siguiente.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Art. 3.3.3. FACULTADES URBANÍSTICAS

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 3.3.4. DERECHO A URBANIZAR

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo. El instrumento de planeamiento será:

- a) En suelo urbano, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.
- b) En suelo urbanizable programado: Plan Parcial.
- c) En suelo urbanizable no programado: Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

Art. 3.3.5. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes. El plan General establece un plazo de cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva de dicho planeamiento.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. No obstante, en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la Ley, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 50 por 100 en suelo urbanizable programado y el 75 por 100 en suelo urbano del aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

- a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

Compensación económica sustitutiva.

- b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución.

Sobre la propia parcela, si no está afectada a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en estas Normas.

Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afectada a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo de un (1) año. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el Programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

La resolución administrativa declarando el incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación.

5. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100, si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de dos (2) años desde la aprobación definitiva del planeamiento, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Art. 3.3.6. DERECHO A EDIFICAR

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

2. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinto el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada. El Ayuntamiento expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa.

3. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

Art. 3.3.7. DERECHO A LA EDIFICACION

1. La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del precep-

tivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Si aún no hubieran transcurrido los plazos señalados en los artículos 18 y 19 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con el dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida. Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

3. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en plazo no superior a un año, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

4. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso. Solo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

CAPITULO 4

DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1.ª

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Art. 3.4.1. OBLIGACIONES DE CONSERVACION

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 3.4.2. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de

las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Art. 3.4.3. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1. A los efectos previstos en el art. 3.4.2., se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 3.4.4. COLABORACION MUNICIPAL

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere

el apartado 1, b), del art. 3.4.2. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejarán la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el apartado 183.2, b), de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 3.4.5. ORDENES DE EJECUCION PARA LA CONSERVACION

1. Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medias para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 3.4.6. CONTRIBUCION DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACION

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia y particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sección 2.ª

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Art. 3.4.7. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establece en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 3.4.8. DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

1. En todos los terrenos que tengan la consideración

de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sección 4.ª

Infracciones y procedimiento

Art. 3.4.9. INFRACCIONES

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en estas Normas permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

Art. 3.4.10. DERRIBO DE EDIFICIOS SUJETOS A CONSERVACION

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento arquitectónico de los señalados en el presente Plan como objeto de conservación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Art. 3.4.11. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION

El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en los artículos correspondientes de las presentes Normas.

Art. 3.4.12. CONSERVACION SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el art. 3.4.2. de estas Normas.

CAPITULO 5 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1.ª Declaración de ruina

Art. 3.5.1. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 de artículo 183 de la Ley del Suelo.

Art. 3.5.2. DAÑOS NO REPARABLES

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión importante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentuales de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Art. 3.5.3. OBRAS DE REPARACION

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por medio de proyecto técnico adecuado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C = 1 - 0,25 (\log x - 1)2$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Art. 3.5.4. RELACION DE LA ORDENACION

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Art. 3.5.5. RELACION CON LA HABITABILIDAD

Respecto a las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas, y a efecto de la declaración en estado ruinoso de la edificación, se estará a lo dispuesto en el art. 183.5 de la Ley del Suelo de 1975.

Art. 3.5.6. INMUEBLES CATALOGADOS Y DE CONSERVACION

Los inmuebles catalogados y los sujetos a la norma de conservación no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Art. 3.5.7. OBLIGACION DE DEMOLER

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico o sujeto a las normas de conservación, no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 3.5.8. DECLARACION DE RUINA

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que e dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto; ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 3.5.9. EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

**TITULO CUARTO
REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**CAPITULO I
DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 4.1.1. DEFINICION E IDENTIFICACION

Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Ceuta.

En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, identificando cada uno de sus elementos y calificación mediante código que distingue los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

- Elem. del S.G. de Comunicaciones: RV Red viaria
- EP Estacionamiento
- ES Estación de servicio
- EB Estación de autobuses
- EM Estación marítima
- PG Puerto General
- PD Puerto deportivo
- PP Puerto pesquero
- SP Servicios portuarios
- Elem. del S.G. de Espacios libres: PS Parque suburbano

- PA Parque ajardinado
- PD Parque deportivo
- PR Parque recreativo
- AA Ambito ajardinado
- AM Ambito monumental
- AL Ambito litoral

- Elem del S.G. de Equip. comunt.: DE Deportivo
- EU Equipamiento urbano
- SC Servicio cementerio
- SD Defensa
- SU Servicios urbanos
- SA Servicios Administración

- Elem. del S.G. de Instal. básicas: SI Infraestructura.

Art. 4.1.2. REGIMEN URBANISTICO Y REGULACION

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en las condiciones generales de los usos de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

Bajo la denominación SG seguido de un número, se determinarán aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

Entre tanto sean formulados los Planes Especiales y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de

urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en el Plan, se sujetará a las condiciones de uso y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculados a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remita a planeamiento especial de forma interior requerirán, previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Art. 4.1.3. TITULARIDAD Y PROCEDIMIENTO DE OBTENCION

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Ceuta, con las salvedades y condiciones que se determinan a continuación:

a) Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Ceuta.

b) Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse, en su caso, al Ayuntamiento con arreglo a la normativa aplicable.

c) Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse, en todo caso al Ayuntamiento de Ceuta, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General.

La transmisión al Ayuntamiento de Ceuta de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante el procedimiento recogido en el art. 2.3.1. de las presente Normas.

CAPITULO 2 CONDICIONES DE EJECUCION

Art. 4.2.1. PROGRAMACION

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Art. 4.2.2. EJECUCION MATERIAL

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso con arreglo a las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en el suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento del Planeamiento.

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

TITULO QUINTO REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. DEFINICION

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 extractivo, su localización dentro del municipio, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

En función de la regulación diferencial de las condiciones se establecen dos categorías globales —ordinario y protegido— y, dentro de esta última, una subdivisión en áreas objeto de protección específica: ecológica y litoral.

Art. 5.1.2. REGIMEN URBANISTICO

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 afectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Ceuta.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un

terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 5.1.3. PARCELACIONES RUSTICAS

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.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni segregación de fincas de superficies inferior al doble de tal dimensión mínima.

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 que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Art. 5.1.4. PARCELACIONES URBANISTICAS

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

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.

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 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) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurren por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para esta categoría de suelo.
 - g) 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.
- 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.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Se exceptúan de esta norma las instalaciones militares.

CAPITULO 2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Art. 5.2.1. USOS PERMITIDOS

Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Los referidos a actividades de producción agropecuaria.
- b) Los ligados a la explotación de canteras.
- c) Los correspondientes a las infraestructuras y los servicios públicos.
- d) Los relativos al esparcimiento y al ocio lúdico o cultural.
- e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- f) El militar-defensivo, en cualquiera de sus clases.
- g) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar esté estrechamente vinculada a alguna de las anteriores, 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.

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.

Art. 5.2.2. EDIFICACIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) La producción agropecuaria.
- b) El mantenimiento del medio natural.
- c) La explotación de canteras.
- d) Las infraestructuras y servicios públicos.
- e) La Defensa Nacional.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada 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 de interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 86.1 de la Ley del Suelo y los art. 5 y 6 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

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 o conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Art. 5.2.3. EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Carecerán de cimentación.

e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B) Invernaderos o protección de los cultivos.

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

C) Invernaderos comerciales.

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.

Art. 5.2.4. EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DE LA RED VIARIA

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior con la salvedad de que la altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los doce (12) metros.

Art. 5.2.5. EDIFICACION VINCULADA AL OCIO LUDICO O CULTURAL

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que diez mil (10.000) metros cuadrados.

Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

La edificabilidad máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Art. 5.2.6. EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la misma.

Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

La finca que se destine a actividad de acampada se arborará perimetralmente.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Art. 5.2.7. EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).

No se rebasará la altura de doce (12) metros totales y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.

La edificabilidad no podrá superar diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

Art. 5.2.8. EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

Las instalaciones industriales se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, diez (10) metros a los linderos de la finca.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

La ocupación será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Art. 5.2.9. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de parcelas serán preferentemente vegetales. En cualquier caso se exigirá una adaptación general al ambiente en que se sitúen las edificaciones, y a tal efecto cumplirán lo preceptuado en el artículo 98.2.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO 3
CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS
CATEGORIAS

Art. 5.3.1. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Es uso característico de esta categoría de suelo el rústico común.

Son usos compatibles los contemplados en el artículo 5.2.1.

Son usos prohibidos los restantes.

Podrán autorizarse las edificaciones vinculadas a los usos permitidos con sujeción al cumplimiento de las condiciones establecidas en el capítulo anterior.

Art. 5.3.2. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION ECOLOGICA

Es uso característico de esta categoría de suelo la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies.

Son usos compatibles los referidos a actividades de producción agropecuaria, los correspondientes a las infraestructuras y servicios públicos, los relativos al esparcimiento y a actividades de carácter cultural, y el militar-defensivo siempre que no suponga la alteración del suelo.

Son usos prohibidos los no mencionados.

Podrán autorizarse las edificaciones vinculadas a los usos permitidos con sujeción al cumplimiento de las condiciones establecidas en el capítulo anterior.

Art. 5.3.3. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION LITORAL

Son usos característicos de esta categoría de suelo, según las áreas, el rústico y el dotacional para el esparcimiento de su clase G.

Son usos compatibles los referidos a actividades de pesca y piscicultura, los correspondientes a las infraestructuras y servicios públicos y los relativos al ocio lúdico o cultural.

Son usos prohibidos los no mencionados.

Podrán autorizarse las edificaciones vinculadas a los usos permitidos con sujeción al cumplimiento de las condiciones establecidas en el capítulo anterior.

TITULO SEXTO
REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento 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 los Planos de Estructura General (CES) y de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se señalan con el código PP.

4. Forman el suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos delimitados en los Planos de Estructura General (CES) y de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se señalan con el código PAU.

CAPITULO 1
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 6.1.2. DEFINICION

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 adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano por el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Art. 6.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Ceuta 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 el art. 2.2.7. de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. 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.

Art. 6.1.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizables no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 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 artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas, relativa al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias que pueden autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos 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 lo desarrollen.

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.

Art. 6.1.5. AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plan General, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la que alguno de los sectores previstos, salvo lo dispuesto en el art. 2.2.7. de estas Normas.

Art. 6.1.6. CONDICIONES URBANISTICAS DE LAS AREAS

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector, y conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso.

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima y aprovechamiento tipo para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

2. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleva a cabo, además de las especiales determinaciones del sector que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

3. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrá incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 1.ª

Determinaciones generales

Art. 6.2.1. DEFINICION

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. 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 la 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.

Art. 6.2.2. REVISION DEL PROGRAMA

1. El contenido y las determinaciones del programa

serán revisados por el Ayuntamiento de Ceuta 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 artículo 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.

Art. 6.2.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los artículos de las presentes Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Art. 6.2.4. REGIMEN URBANISTICO 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 establecidos en la Ley del Suelo, la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones 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 tipo que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se encuentra en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente Capítulo; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, 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.

Art. 6.2.5. APROVECHAMIENTO TIPO

El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado en las fichas correspondientes a cada sector.

Art. 6.2.6. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programados están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a1) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

a2) El quince por ciento (15%) del aprovechamiento del sector en que se encuentren los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

d) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

e) Cumplir los deberes de equidistribución y los plazos establecidos en la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y en las presentes Normas.

Art. 6.2.7. 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 correspondiente 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 e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan 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.

Art. 6.2.8. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes 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 de proyectos de reparación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la equidistribución de beneficios y cargas del Plan, y que en cumplimiento de los mismos, se hayan cumplimentado las cesiones y la distribución de beneficios y cargas. En el caso de Junta de Compensación, que sean efectivas las cesiones.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela 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 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 a 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.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Obra civil de los parques y jardines públicos.

i) Acometida de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de caso o accesos a las parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 6.2.9. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

4. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de dos (2) años, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio.

Sección 2.ª

Contenido de los Planes Parciales

Art. 6.2.10. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 2.2.8., se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Art. 6.2.11. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situa-

ción actual que pudiera condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbre, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.

b) Aprovechamiento tipo referido a la misma.

c) Superficie de viario público del Plan Parcial.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

i) Edificabilidad bruta.

j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.

k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.

l) Superficie destinada a espacios libres privados.

m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.

n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Art. 6.2.12. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMAS DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan

Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Art. 6.2.13. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Art. 6.2.14. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Art. 6.2.15. PLANOS DE INFORMACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuviera, precisando linderos y superficies.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Art. 6.2.16. PLANOS DE LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centro de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasante, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de polígonos y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio.

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente, y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos.

Art. 6.2.17. ORDENANZA REGULADORA DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos recogidos en la Ley, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4.ª y 5.ª de este Capítulo.

Sección 3.ª

Desarrollo y ejecución de los planes parciales

Art. 6.2.18. ESTUDIOS DE DETALLE

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido enunciado en el art. 2.2.11., con las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación.

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

c) Planos de la ordenación, que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

Art. 6.2.19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planes de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planes de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto

de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de aguas.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- i) Alumbrado público.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Red de semáforos, señalizaciones y mareas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderles.

Sección 4.ª

Condiciones de la ordenación

Art. 6.2.20. CRITERIOS DE ORDENACION

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares de integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con

las áreas centrales.

Art. 6.2.21. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Art. 6.2.22. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares —arroyos, vaguadas, etc.— se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Art. 6.2.23. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichas distribuciones asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Art. 6.2.24. CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un

número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grande plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

Sección 5.ª

Condiciones de la edificación y de los usos

Art. 6.2.25. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales en la edificación contenidas en estas Normas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de la ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- Alineación a vial.
- Edificación aislada.
- Volumetría específica.

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esta situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. La ordenación de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Art. 6.2.26. CONDICIONES DE USO

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas.

Sección 6.ª**Condiciones de urbanización****Art. 6.2.27. DEFINICION**

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Art. 6.2.28. CONDICIONES DE URBANIZACION

La urbanización de suelo urbanizable y, por extensión la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Art. 6.2.29. PAVIMENTACION Y ENCINTADO

El trazado de la red viaria se ajustará a lo indicado en los planos; las vías no incluidas deberán dimensionarse de acuerdo con la intensidad de tráfico que vayan a soportar. No obstante, aquellas que sean necesarias exclusivamente para dar acceso a las parcelas tendrán las características mínimas siguientes:

a) Las vías que dan acceso a más de 20 viviendas tendrán:

- Ancho mínimo de aceras 0,80 m.
- Ancho mínimo de calzada 6 m.
- Anchura mínima entre alineaciones 8 m.
- Longitud máxima del fondo de saco 100 m.
- Diámetro mínimo del fondo de saco 15 m.

b) Las vías que dan acceso a menos de 20 viviendas tendrán un ancho mínimo entre las alineaciones de 6 m. no siendo necesaria la separación entre acera y calzada.

c) Las vías exclusivamente peatonales tendrán una anchura mínima de 4 m. debiendo de estar pavimentadas y alumbradas.

La jardinería permitirá el acceso a vehículos de urgencia.

Respecto a las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de todas las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico o tierra cemento.

Las aceras tendrán las dimensiones necesarias para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos incluso de teléfono. Los bordillos serán de material y sección adecuadas al uso y características de la vía.

Art. 6.2.30. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 200 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación municipal.

Art. 6.2.31. EVACUACION DE AGUAS

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarilla separativa.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público quedando prohibido expresamente el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

a) Velocidad máxima: 2,40 m/s y velocidad mínima: 0,60 m/s (residuales) - 0,90 m/s (pluviales).

b) Pendiente máxima: 10%, pendiente mínima: 3%.

c) Sección mínima de alcantarillado de 0,20 m.

d) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineación rectas a distancias no superiores a 40 m.

e) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

f) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Art. 6.2.32. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 0.01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes, considerando para las áreas industriales el suministro desde un mínimo centro de transformación.

AREAS RESIDENCIALES N.º de acometidas	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	AREAS INDUSTRIALES N.º de acometidas
1	1,00	1-2
2	0,95	3-4
3	0,90	5-6
4	0,85	7-8
5	0,80	9-10
6	0,75	11-12
7	0,70	13

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Art. 6.2.33. ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

NIVEL TECNICO (valores mínimos de servicio)

Parámetro	Viario General		Zonas-vías
	conductores	seguridad peatones	exclusivas peatonales
Iluminancia	20.30 lux	12 lux	8 lux
Uniformidad:			
Min/me			
Deslunbra. (*)			
Temp. color			

(*) Según "Normas e instrucciones para alumbrado urbano". M.V. 1965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista debe ser superior a dieciocho años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos por peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección; la instalación se realizará de forma que se consiga minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista será superior a quince años.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrónicos y normas tecnológicas vigentes.

CAPITULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 6.3.1. FICHAS PARTICULARES

1. Cada una de las unidades del suelo urbanizable no

programado y de los sectores del suelo urbanizable programado, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas.

Art. 6.3.2. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES PARTICULARES

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Las superficies de sistemas locales de cesión gratuita, son las que se especifican en las fichas correspondientes a cada Sector, debiendo ser en cualquier caso de la cuantía mínima que establece el Reglamento de Planeamiento.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberán tramitarse como modificación del Plan General.

**TITULO SEPTIMO
REGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO I
DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 7.1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley de Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Estructura General (CES), mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que pueda establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, se incluirán en estas clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento y de la Ley.

Art. 7.1.2. CONTENIDO

1. El Plan General, en las Areas de Planeamiento Diferenciado que se delimitan en el Plano de Calificación y

Regulación del Suelo (CRS) incorpora, con las modificaciones que procedan, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, ya estén recogida en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

2. En el plano de calificación y Regulación del Suelo (CRS) se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumento de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de estas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Art. 7.1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario, la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y, en lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigna a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el capítulo III de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y en el art. 7.1.4., dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que se determine en función del aprovechamiento tipo que

fija el presente Plan General para el área de reparto en que aquella se encuentre o con otro mecanismo previsto en la Ley.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

Art. 7.1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ceuta los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

b) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

c) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos por el presente Plan y, en su defecto, por la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la Ley.

3. En reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de ejecución que se delimiten a través de los procedimientos reparcelarios o de compensación establecidos por la Ley y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

Art. 7.1.5. ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo ni la mecánica de funcionamiento y plazos previstos en el Título I, capítulos III, IV, V, VI, VII, VIII y X de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado

cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar a impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Art. 7.1.6. CONDICIONES GENERALES PREVIAS PARA LA EDIFICACION

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos esté ejecutada en su totalidad.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el art. 7.1.7.

d) Que por la propiedad haya sido efectivamente adquirido el derecho a edificar, y por tanto los anteriores derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, lo que supone el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización —con la salvedad recogida en el anterior apartado y en el artículo siguiente—, así como que haya sido solicitada en plazo y obtenida la licencia de edificación.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el art. 9.2.13. de estas Normas.

Art. 7.1.7. EDIFICACION PREVIA A LA CONDICION DE SOLAR

1. A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del art. 7.1.6., los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b), y d) del número 1 del art. 7.1.6. y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer la condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urba-

nos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Galerías de servicios.

i) Obra civil de los parques y jardines públicos.

j) Acometida de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

a) Red de canalizaciones telefónicas.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 7.1.8. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL SUELO

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración

del proceso urbanizador.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.

CAPITULO 2 GESTION DE SUELO URBANO

Art. 7.2.1. DETERMINACIONES DE GESTION EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

Las Areas de Planeamiento Diferenciado que se recogen en el presente Plan General suponen cada una de ellas una única unidad de ejecución. La relación de tales áreas, junto con el sistema de actuación elegidos es la siguiente:

APD1 Torremocha	Privado. Compensación (único propietario). En ejecución
APD2 Patio Páramo	Público. Expropiación.
APD3 Recinto Sur	Público. Expropiación.
APD4 Serrano Orive	Público. Expropiación.
APD5 Plaza de los Reyes	Público. Estudio de detalle alineaciones.
APD6 Gran Vía	Público. Expropiación.
APD7 Plaza de Nicaragua	Privado. Estudio de detalle alineaciones.
APD8 Miramar	Público. Expropiación.
APD9 Bermudo Soriano	Público. Expropiación.

Art. 7.2.2. DETERMINACIONES DE GESTION EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

En las Areas de Planeamiento Remitido que se recogen en el presente Plan General, el Planeamiento de desarrollo (PERI o Estudio de Detalle) recogerá la delimitación de unidades de ejecución, junto con la propuesta del sistema de actuación, según lo determinado en el artículo siguiente. En ellas se ha alcanzado la fase procedimental a que hace referencia la disposición transitoria 1.ª de la Ley 8/90.

La relación de Areas de Planeamiento Remitido es la siguiente:

PT1 Murallas del Angulo.
PT2 Cañonero Dato.
PR1 San Amaro.
PR2 Huerta del Molino.
PR3 Huerta Telle.
PR4 Príncipe Alfonso.
ED1 La Lealtad.
ED2 Pozo Rayo Alto.
ED3 Revellin.
ED4 Plaza Vieja.
ED5 Sardinero.
ED6 Ybarrola.
ED7 Cría Caballar.
ED8 Loma Larga.
ED9 Ceuta Vieja.
ED10 Serrallo.
ED11 Almadraba.

Art. 7.2.3. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION CONTINUAS EN EL RESTO DEL SUELO URBANO

1. En las Areas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo del Plan General, el planeamiento de desalojo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) contendrá en sí mismo o tramitará en el mismo acto la delimitación de Unidades de Ejecución y elección del Sistema de Actuación correspondiente, en conformidad con el artículo 118 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrá, sin embargo, el Ayuntamiento de Ceuta delimitar dichas unidades de ejecución con la simultánea previsión de actuaciones expropiatorias aisladas allí donde el total de reservas mínimas para dotaciones previstas en la ficha del área sean superiores a las superficies mínimas de cesión allí recogidas.

2. En el suelo urbano común y finalista, el Ayuntamiento, dentro de cada área de reparto podrá asimismo delimitar unidades de ejecución y determinar el sistema de actuación con arreglo al procedimiento anteriormente citado.

Art. 7.2.4. FIJACION DE SISTEMAS DE ACTUACION

El Ayuntamiento de Ceuta, al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior, el Estudio de Detalle o la delimitación de la unidad de ejecución podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada, en función del artículo 40.1 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Art. 7.2.5. AREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCION

1. En el suelo urbano que delimita el Plan General establece áreas urbanísticas para el reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de las cargas del planeamiento. Estas áreas de reparto desagregan la ciudad en sectores homogéneos en cuanto a su caracterización urbana y cuya dependencia o conexión considera el Plan a efectos del modelo territorial adoptado. Se delimitan en los planos RGA con la mención —de izquierda a derecha— del número de zona de ordenanza, las siglas AR, un número correlativo y el número máximo de alturas en números romanos.

2. En ejecución del Plan, y dentro de cada una de las áreas urbanísticas de reparto, el Ayuntamiento de Ceuta delimitará, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, unidades de ejecución continuas o discontinuas que podrán incluir parcelas aisladas.

4. Las referidas unidades de ejecución discontinuas serán delimitadas de oficio por el Ayuntamiento de Ceuta o a instancia de los particulares interesados y el sistema de actuación aplicable a los mismos será el de cooperación.

5. Conforme al artículo 131.2 de la Ley del Suelo en relación con el artículo 101.2 de su Reglamento de Gestión Urbanística, simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

6. Las áreas de reparto que establece el Plan son las recogidas en el siguiente cuadro:

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO					
DENOMINACION	SUP.	EDIF.	APROVECHAMIENTO	CARACTERISTICAS	A. TIPO
AR1	4,17	0,6	25.020	APD1 TORREMOCHA	
4 AR1	2,00	0,6	12.000	III	
4 AR1	20,46	0,6	122.760	III	
AREA 1	26,63		159.780		0,6
AR2	3,95	0,25	9.875	PR1 SAN AMARO	
AREA 2	3,95		9.875		0,25
3 AR3	0,25	1,5	3.750	III	
AR3	1,22	1,5	18.300	ED1 LA LEALTAD	
3 AR3	8,17	1,5	122.550	III	
AR3	1,02	1,5	15.300	ED2 POZO RAYO ALTO	
6 AR3	0,51	1,5	7.650	E	
AR3	0,98	1,5	14.700	APD2 PATIO PARAMO	
AR3	8,90	1,5	133.500	PR2 HUERTA MOLINO	
AR3	2,50	1,5	37.500	APD3 RECINTO SUR	
AR3	1,10	1,5	16.500	APD4 SERRANO ORIVE	
AR3	4,94	1,5	74.100	ED6 YBARROLA	
6 AR3	9,02	1,5	35.300	E	
3 AR3	8,46	1,5	126.900	III	
AR3	0,72	1,5	10.800	APD7 PZA. NICARAGUA	
AREA 3	47,79		716.850		1,5
1 AR4	7,57	4	302.800	V	
AREA 4	7,57		302.800		4
1 AR5	1,7	7,2	122.400	IX	
AREA 5	1,7		122.400		7,2
5 AR6	2,50	2	50.000	II	
5 AR6	2,42	2	48.400	II	
5 AR6	8,25	2	165.000	II	
5 AR6	2,03	2	40.600	II	
5 AR6	8,15	2	163.000	II	
AREA 6	23,35		467.000		2
AR7	0,13	4,8	6.240	APD5 PZA. REYES	
1 AR7	7,15	4,8	343.200	VI	
1 AR7	1,12	4,8	53.760	APD6 GRAN VIA	
6 AR7	0,09	4,8	4.320	E	
1 AR7	0,95	4,8	45.600	VI	
AREA 7	9,44		453.120		4,8
1 AR8	0,32	3,20	10.240	IV CEUTA CENTER	
1 AR8	1,95	3,20	62.400	IV	
1 AR8	0,90	3,20	28.800	IV	
1 AR8	2,55	3,20	81.600	IV	
AREA 8	5,72		183.040		3,20
1 AR91,20	5,6	67,200	VII		
1 AR9	1,20	5,6	67.200	ED4 PZA. VIEJA HACHUEL	
AREA 9	2,40		134.400		5,60

DENOMINACION	SUP.	EDIF.	APROVECHAMIENTO	CARACTERISTICAS	A. TIPO
2 AR10	3,28	2,5	82.000	IX	
2 AR10	2,97	2,5	74.250	V	
2 AR10	2,20	2,5	55.000	V	
2 AR10	4,32	2,5	108.000	VI	
2 AR10	1,24	2,5	31.000	VI	
2 AR10	0,25	2,5	6.250	III	
6 AR10	1,76	2,5	44.000	E	
AREA 10	16,02		400.500		2,5
1 AR11	1,96	7,2	141.120	VIII	
AREA 11	1,96		141.120		7,2
1 AR12	1,76	4	70.400	V	
1 AR12	5,26	4	210.400	V	
AREA 12	7,02		280.800		4
AR13	1,3	1	13.000	ED5 SARDINERO	
6 AR13	13,8	1	138.000	E	
6 AR13	12,3	1	123.000	E	
AR13	3,9	1	39.000	ED10 SERRALLO	
AR13	2,4	1	24.000	ED11 ALMADRABA	
AREA 13	33,7		337.000		1
AR14	2,80	0,5	14.000	ED7 CRIA CABALLAR	
AR14	2,30	0,5	11.500	ED8 LOMA LARGA	
AR14	5,14	0,5	25.700	APD8 MIRAMAR	
AR14	26,27	0,5	131.350	PR4 PRINCIPE ALFONSO	
AR14	3,2	0,5	16.000	PR5 BENZU	
AREA 14	39,71		198.550		0,5
6 AR15	9,32	0,85	79.220	E	
6 AR15	3,84	0,85	32.640	E	
AR15	3,4	0,85	28.900	PR3 HUERTA TELLE	
AREA 15	16,56		140.760		0,85
1 AR16	2,90	2,4	69.600	III	
1 AR16	0,80	2,4	19.200	III	
AREA 16	3,70		88.000		2,4
AR17	1,12	0,8	8.960	ED9 CEUTA VIEJA	
AR17	2,61	0,8	20.880	APD9 BERMUDO SORIANO	
AREA 17	3,73		29.840		0,8
TOTAL	250,95		4.116.635		

A MEDIO TIPO = 1,59 M2/M2

Art. 7.2.6. APROVECHAMIENTO URBANIS- TICO

1. Constituye el aprovechamiento urbanístico tipo el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada una de las Areas de Reparto del suelo urbano a efectos de desarrollar el equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento y definir,

en cada caso, el contenido normal de la propiedad.

2. Al seguir el presente Plan General el criterio de delimitar Areas de Reparto de reducidas dimensiones — en función de criterios de manejabilidad y gestión —, el aprovechamiento urbanístico se determina asimilándolo exactamente con la edificabilidad, y sin considerar las diferencias relativas al valor de repercusión unitario de suelo, habida cuenta de

la proximidad relativa entre sí de todas las parcelas que componen cada Area de Reparto.

Art. 7.2.7. TRANSFERENCIAS ECONOMICAS DE APROVECHAMIENTO

En suelo urbano común cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, y en cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo VIII de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en concreto de los artículos 46.b y 52, el Ayuntamiento podrá, en los casos expuestos a continuación, proceder a las transferencias económicas de aprovechamiento en función de la labor de intervención mediadora de la Administración.

1. Las transferencias económicas de aprovechamiento deberán producirse a través del Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

2. El pago podrá hacerse en metálico o siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

3. La valoración dineraria será el producto de multiplicar los metros edificables de aprovechamiento transferido por un valor básico unitario de repercusión, correspondiente al uso y tipología edificatoria característicos por cada unidad de ejecución que será fijado por la Administración Tributaria en conformidad al artículo 71 de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Art. 7.2.8. EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas unidades de ejecución en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en la unidad de ejecución correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En las Unidades de ejecución a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación y del Ayuntamiento en proporción al aprovechamiento. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras repartido de la misma manera.

Art. 7.2.9. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de ejecución, por sí mismo o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estu-

viera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficio deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de estos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

TITULO OCTAVO CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 8.1.1. INTRODUCCION

La presente norma regula las condiciones que deben observar las distintas actividades para poder establecerse en los lugares previstos por el Plan General o el planeamiento sectorial de desarrollo del mismo.

Art. 8.1.2. APLICACION

Las condiciones de los diferentes cursos contemplados serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establecen.

Los usos edificables deberán cumplir, asimismo, las condiciones generales de edificación y las particulares de la zona en que se encuentren, salvo la excepción que se determine en su caso.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hicieren obras que afectaran a los parámetros regulados en esta norma. Serán, sin embargo, aplicables en aquellos casos en que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de las obras.

En cualquier caso deberá observarse la normativa supramunicipal que le fuera de aplicación.

Art. 8.1.3. CLASIFICACION

Los usos contemplados en esta norma (edificables o no) se clasifican globalmente del siguiente modo:

- a) Residencial.
- b) Económico-productivo.
- c) Militar-defensivo.
- d) Rústico-natural.
- e) Dotacional.

Art. 8.1.4. LIMITACION

Solamente podrán instalarse en suelo urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

**CAPÍTULO 2
USO RESIDENCIAL**

Art. 8.2.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso residencial es el referido al hábitat estable de las personas. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes claves:

A) Vivienda Familiar: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individualmente o formando núcleo familiar, independientemente de la relación de parentesco.

Según su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

a) **Vivienda en edificación unifamiliar:** Cuando en la parcela se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.

b) **Vivienda en edificación colectiva:** Cuando en la parcela se edifican más de una vivienda agrupada, con acceso y servicios comunes, en condiciones de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

x) **Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.):** Cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquella.

y) **Vivienda de renta libre (V.R.L.):** Cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal.

B) Residencia Comunitaria: Cuando se destina al alojamiento de personas de manera estable, sin que formen núcleo que tenga la consideración de familiar (v. gr. casa de huéspedes, comunidad religiosa).

Art. 8.2.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

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.

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.

Art. 8.2.3. CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR**1.- Vivienda exterior:**

Todas las viviendas de nueva planta serán exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de ellos recaerá sobre vía pública, espacio libre en contacto con aquellas o patio de manzana.

Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá piezas habitables con el nivel del piso a cota inferior a la del terreno circundante. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las condiciones exigibles a

los patios.

2.- Vivienda mínima:

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal y un armario ropero.

Sin embargo 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, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.- Programa de la Vivienda:

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

a) **Estancia:** tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros; uno de sus lados tendrá una longitud libre de al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) **Estancia-comedor:** tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

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; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) **Cocina-comedor:** tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensiones mínimas de dos (2) metros.

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, nueve (9) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) **Dormitorio sencillo:** tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

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 cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) **Pasillos:** tendrá 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. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

k) **Tendedero:** salvo si existe tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda

vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados al 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.

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

4.- 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.

5.- Dotación de aparcamiento:

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Tal condición únicamente será aplicable a las parcelas que en el momento de la entrega en vigor del Plan sean inscribibles en 15 x 20 metros. Las parcelas de menor dimensión resultado de parcelaciones, segregaciones, etc., de fecha posterior deberán cumplir asimismo la dotación de aparcamiento.

Art. 8.2.4. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

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 doscientos (200) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPITULO 3

USO ECONOMICO-PRODUCTIVO

Art. 8.3.1. DEFINICION

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Para la identificación de las diferentes actividades económicas consideradas se utilizan los códigos de la clasificación nacional (C.N.A.E.-D.2518/74, de 9-8).

Se consideran tres grandes grupos en razón de la diferente naturaleza de su función global: Primario, Secundario y Terciario.

Art. 8.3.2. CONDICIONES DE APLICACION

Las condiciones que se señalan para el uso económico-productivo en sus tres grupos son de aplicación a los terrenos y a las construcciones o edificios a ellos vinculados, sean de nueva planta o sometidos a reestructuración.

Las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre este tipo de usos, en cuanto a protección de medio ambiente y condiciones higiénico-sanitarias, se considera de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento individual de sujeción, tanto para las instalaciones de nueva planta o de reforma, como para las existentes que incumplan la normativa aprobada.

CAPITULO 4

USO ECONOMICO-PRIMARIO

Art. 8.4.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso económico-primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) *Producción agrícola*: comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales (epígrafe 01 de la C.N.A.E.).

B) *Producción ganadera*: comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado (epígrafe 02 de la C.N.A.E.).

C) *Extracción cantera*: comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción (epígrafe 231 de la C.N.A.E.).

Art. 8.4.2. CONDICIONES DE LA PRODUCCION AGROPECUARIA

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar una descripción comprensiva de la explotación y de sus características técnicas a fin de conocer y condicionar los efectos medioambientales.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del suelo no urbanizable.

Art. 8.4.3. CONDICIONES DE LA EXTRACCION CANTERA

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción.

CAPITULO 5

USO ECONOMICO SECUNDARIO

Art. 8.5.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso económico-secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) *Producción industrial*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y especialmente ligadas a la principal (epígrafe 13, 22, 24, 25, 961 y rúbricas 3, 4 y 5 completas de la C.N.A.E.).

B) *Almacenaje y comercio mayorista*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica (epígrafes 61, 62, 63, 64, 75, 85 y 92 de la C.N.A.E.).

C) *Restauración de bienes de consumo*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial (epígrafe 67 y 971 de la C.N.A.E.).

D) *Producción artesanal y artística*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elabora-

ción o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala (epígrafe 966 de la C.N.A.E. y las comprendidas en las rúbricas 3 y 4 que por su carácter lo sean).

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación:

- 1.- *Construcción aislada (A/B)*: Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.
- 2.- *Nave-almacén (A/B/C)*: Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.
- 3.- *Local de trabajo (A/B/C)*: Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
- 4.- *Taller doméstico (C/D)*: Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad.

Art. 8.5.2 CONDICIONES COMUNES

1.- Regulación técnica

Las características técnicas de las actividades contempladas, en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:

Situac.	Potencia Mecánica	Nivel Sonoro	Emisión
1	Potencia ilimitada	D-50/80 N-40/80	1,5/2,5/20
2	400kw (0,100kw/m ²)	D-45/75 N-35/70	1,0/2,0/5
3	5kw (0,075kw/m ²)	D-40/60 N-30/45	0,5/1,5/1,5
4	5kw (0,59kw/m ²)	D-35/55 N-0/0	0,0/1,0/1

NIVEL SONORO:

Día - exterior / interior Noche - exterior / interior

EMISION GASEOSA:

1. Ringelmann: func./arranque/emisión (kg/hora)

2.- Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y fracción superior a cincuenta (50), a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

3.- Ordenación de la carga y descarga

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.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

CAPITULO 6

USO ECONOMICO TERCIARIO

Art. 8.6.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) *Comercio*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se consideran dos categorías:

a) Comercio diario (epígrafes 641 y 643 de la C.N.A.E.).

b) Comercio ocasional (epígrafes 642 y 644, a 648, 972, 973 y 979 de la C.N.A.E.).

B) *Oficinas*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) *Hostelería*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

Se consideran dos categorías:

a) Servicio de cafetería (epígrafes 651 y 653 de la C.N.A.E.).

b) Servicio de hospedaje (epígrafes 66 de la C.N.A.E., excepto el 669.1.).

D) *Reunión*: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de promocionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural.

Se consideran dos categorías:

a) Salas de juego (epígrafes 969 de la C.N.A.E.).

b) Salas de espectáculo (epígrafes 652 de la C.N.A.E.).

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1.- *Edificio exclusivo (A/B/C/D)*: Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.

2.- *Local de negocio (A/B/C/D)*: Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

3.- *Despacho doméstico (A/B)*: Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

Art. 8.6.2 CONDICIONES COMUNES

1.- Altura de techos

Será de tres (3) metros como mínimo en situación 1. Para las situaciones 2 y 3 se estará a lo dispuesto por la normativa de la zona y demás legislación aplicable.

2.- Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y fracción superior a cincuenta (50), a excepción de los comercios mixtos (epígrafe 648) de medio y gran tamaño (más de 150 m² de superficie útil de venta) en que se exigirá una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial y una reserva suficiente para las operaciones de carga y descarga, en el interior de la parcela, con objeto de no entorpecer el normal tránsito y estacionamiento de vehículos.

3.- Instalación de aparatos elevadores

Cuando el desnivel a salvar en el interior del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrán los aparatos elevadores (ascensores, escaleras mecánicas) que garanticen un óptimo funcionamiento.

Art. 8.6.3. CONDICIONES DEL COMERCIO

1.- *Dimensiones*: 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 visible por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

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.

2.- *Circulación interior:* En los locales comerciales de la categoría a), todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categoría 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.

3.- *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.

4.- *Ascensores:* Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato 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.

5.- *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 se señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6.- *Aseos:* Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete 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 retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de la categoría b), podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7.- *Aparcamientos:* 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 10.4.1. 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.

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 veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

8.- *Carga y descarga:* Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena de una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se

aumentará en una unidad por cada mil (1.000) 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 permita las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9.- *Pasajes comerciales:* Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso al público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

10.- *Almacenamiento 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.

11.- *Grandes superficies comerciales:* La concesión de la licencia de edificación se supeditará 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.

Art. 8.6.4. CONDICIONES DE LAS OFICINAS

1.- *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.

2.- *Accesos interiores:* 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.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3.- *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.

4.- *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 sobre su altura.

5.- *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, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6.- *Aseos:* Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

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.

7.- *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.

Art. 8.6.5. CONDICIONES DEL HOSPEDAJE

1.- *Dimensiones*: 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.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de las viviendas señaladas en las viviendas familiares, en su apartado segundo.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

2.- *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.

3.- *Aseos*: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete 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 retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

4.- *Aparcamientos*: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

CAPITULO 7 USO MILITAR-DEFENSIVO

Art. 8.7.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso militar-defensivo es el referido al conjunto de actividades directamente relacionadas con la función de instrucción y adiestramiento del personal militar en la ejecución de operaciones tácticas encaminadas a la salvaguarda de la Defensa Nacional.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de instalaciones militares.

A) *Acuartelamientos permanentes*: Instalaciones destinadas al personal, material y equipo de las unidades orgánicas según sus plantillas en tiempo de paz.

B) *Asentamientos de armamento*: Instalaciones destinadas a la ubicación estratégica de armas o sistemas de armas convencionales adscritos a Uds. Orgánicas.

C) *Polvorines y depósitos*: Instalaciones destinadas al almacenamiento de municiones, explosivos, combustibles y otros productos que por sus características constituyan un peligro potencial.

D) *Campos de entrenamientos* destinadas a la instrucción en orden abierto, a las prácticas de tiro con armas individuales y a otros ejercicios tácticos específicos de cada Arma del Ejercicio de Tierra.

Art. 8.7.2. CONDICIONES DE APLICACION

Las condiciones que se señalan para el uso militar-defensivo son de aplicación a los terrenos y a las construccio-

nes o edificios a ellos vinculados, sean de nueva planta o sometidos a reestructuración.

Art. 8.7.3. CONDICIONES DE LOS ACUARTELAMIENTOS PERMANENTES

Los acuartelamientos permanentes se proyectarán de acuerdo con las directrices marcadas por la legislación aplicable. La ordenación general de los distintos sectores del acuartelamiento, así como su situación relativa y dimensiones, se adaptarán en lo posible al esquema-tipo que forma parte de dicha Instrucción.

En cualquier caso, no se superará una edificabilidad de 0,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela en suelo urbano y para el suelo no urbanizable se estará a las estrictas necesidades de las propias instalaciones militares. La altura máxima se establece en tres (3) plantas y doce (12) metros totales, salvo para las atalayas y otros elementos de observación, además de aquellas construcciones específicas que deban tener mayor altura debido a sus características.

Las zonas de seguridad inmediata y próxima se adecuarán a las características geomorfológicas y demás circunstancias particulares que así lo aconsejen, reduciéndose hasta el límite estrictamente indispensable para cada caso concreto.

No se considera ninguna compatibilidad con otros usos distintos del militar.

Art. 8.7.4. CONDICIONES DE LOS ASENTAMIENTOS DE ARMAMENTO

Los asentamientos de armamento se proyectarán de acuerdo con las directrices estratégicas y normas técnicas que dicte la superioridad militar, y, en lo que fuere de aplicación, a la Instrucción para proyecto de acuartelamiento permanente antes citada.

Los parámetros edificatorios serán los mismos que para aquellos.

En cuanto a las zonas de seguridad, se estará a lo dispuesto en el artículo precedente, por tratarse de instalaciones militares incluidas en el mismo grupo que los acuartelamientos.

Asimismo, tampoco se considera compatibilidad alguna con otros usos.

Art. 8.7.5. CONDICIONES DE LOS POLVORINES Y DEPOSITOS

Los polvorines y demás instalaciones peligrosas se proyectarán bajo rasante, bien en galerías excavadas en ladera, bien en construcciones enterradas, y siempre según la normativa técnica y las correspondientes medidas de protección y prevención que sus características particulares requieran.

Las zonas de seguridad servirán para garantizar el necesario aislamiento de las instalaciones en orden de protegerles contra riesgos exteriores y salvaguardar las áreas limítrofes de los posibles peligros potenciales. En cualquier caso se adecuarán a las características geomorfológicas y otras circunstancias particulares, reduciéndose sus dimensiones a lo estrictamente indispensable en cada caso.

En tanto que instalaciones subterráneas, se considerarán compatibles con el uso rústico en superficie.

Art. 8.7.6. CONDICIONES DE LOS CAMPOS DE ENTRENAMIENTO

Dadas las características singulares del territorio no es posible proyectar los campos de entrenamiento de los diferentes acuartelamientos con los estrictos criterios (en cuanto a superficie, emplazamiento, topografía, etc.) que fija la Instrucción correspondiente, por ello es preciso considerar-

los como instalaciones compartidas por varias unidades y adaptadas a las condiciones medioambientales del entorno.

Las zonas de seguridad servirán para garantizar la eficacia de los ejercicios tácticos y se adecuarán a las características de éstos y a las de su ubicación.

En tanto que instalaciones destinadas a actividades no permanentes, se consideran compatibles con los usos rústicos y dotacional para el esparcimiento.

CAPITULO 8 USO RUSTICO NATURAL

Art. 8.8.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso rústico es el referido al suelo con vocación de permanecer en estado natural, ya sea de forma pasiva o mediante la intervención del hombre.

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

A) *Rústico común*: corresponde a las áreas que por no reunir condiciones idóneas o por no ser preciso no se califican positivamente con alguno de los usos contemplados en esta Norma.

B) *Rústico especial*: corresponde a las áreas para cuyo ámbito se considera necesario introducir medidas de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y su protección integral.

CAPITULO 9 USO DOTACIONAL

Art. 8.9.1. DEFINICION

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Esparcimiento, Equipamiento e Infraestructuras.

Art. 8.9.2. CONDICIONES DE APLICACION

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional en sus cuatro grupos serán de aplicación en las parcelas que el planteamiento destina para ello, así como en aquéllos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación de la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.

CAPITULO 10 USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES

Art. 8.10.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte terrestre, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) *Red viaria*: corresponde al espacio destinado a encauzar el movimiento de los peatones y organizar la circulación, el repostaje y el estacionamiento de los vehículos de transporte.

B) *Zona portuaria*: corresponde al espacio destinado a facilitar las operaciones de atraque de embarcaciones, avituallamiento y embarque/desembarque de personas, vehículos y mercancías.

Art. 8.10.2. CONDICIONES DE LA RED VIARIA

1.- Composición de la red viaria

La red viaria constituye un sistema compuesto por elementos viales y situacionales. Los primeros, jerarquizados según su rango en el esquema global de tráfico, se clasifican en viario primario, secundario, local y rústico; los segundos corresponden a instalaciones complementarias, como las estaciones de servicio y los estacionamientos públicos.

2.- Circulación peatonal

La anchura mínima pavimentada para el tránsito de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las áreas comerciales o en las calles en que sean previsibles concentraciones de personas, la anchura mínima será de tres (3) metros.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y máxima del diez por ciento (10%). No obstante, estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se garantice adecuadamente un correcto drenaje superficial del agua de escorrentía.

b) Para pendientes superiores al diez por ciento (10%), cuando se dispongan escalones de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima con pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y contrahuella máxima de veinte (20) centímetros, o bien tramos de escalera con peldaños de dimensiones características aproximadas a treinta y cinco (35) por catorce (14) centímetros, en número máximo de diez (10) entre rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima.

Las aceras, manteniendo las anchuras libres mínimas señaladas, se flanquearán, en la medida de lo posible, con alineaciones de árboles de porte y características acordes con el entorno. Para la instalación de mobiliario urbano se estará a lo dispuesto por la ordenanza particular correspondiente.

3.- Circulación rodada

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los elementos de la red, cuando discurran por suelo no urbanizable estarán sometidos a las limitaciones y condiciones que establece la legislación sobre carreteras. Cuando discurran por suelo urbanizable y urbano estarán sometidos a las establecidas por el Plan General y el planeamiento sectorial que lo desarrolle.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y estacionamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que ello represente modificación del Plan General.

4.- Circulaciones compartidas

Son calles compartidas aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias

físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario mediante señalización horizontal.

Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a ización horizontal, preferentemente.

Se dispondrá de ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

5. Calles particulares

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.

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.

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.

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.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) 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 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.

6. Pavimentación de las vías públicas

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden

claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de las personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

7. Estacionamientos en las vías públicas.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) m.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) m.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) m.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

8. 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 disponer también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Art. 8.10.3. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS

1. Generalidades

Se denominan estacionamientos o aparcamientos públicos los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

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 constituya, 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.

2. Accesos rodados y peatonales

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.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Para los mayores de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales

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.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados 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 (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

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 (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

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.

3.- Disposición de las plazas

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las condiciones dimensionales mínimas para los estacionamientos en la vía pública.

4.- Dimensiones de las plazas

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento se regirán por el siguiente cuadro orientativo:

Tipo de vehiculo	Longitud (M)	Latitud
Motocicleta - Escúter	2,50	1,25
Turismo medio	4,50	2,25
Turismo grande	5,00	2,50
Industrial ligero	6,00	2,75
Industrial medio	10,00	3,25
Autobús ligero	8,00	3,00
Autobús medio	12,00	3,50

Se destinará para plazas de aparcamiento de minusválidos una cuantía no inferior al dos por ciento (2%) del total. Estas plazas estarán debidamente señalizadas y contarán

con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres (3) metros.

5.- Estacionamiento en superficie

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental.

6.- Estacionamiento bajo rasante

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento.

7.- Estacionamiento sobre rasante

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno.

8.- Altura libre de planta

La altura libre de planta no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Se prestará especial atención a los puntos de concavidad y convexidad de los extremos de las rampas, procurando una transmisión adecuada a fin de evitar los posibles roces de vehículos.

9.- Medidas de seguridad

Los aparcamientos en locales cerrados deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos.

Art. 8.10.4. CONDICIONES DE LA ZONA PORTUARIA

1.- Composición de la zona portuaria

La zona portuaria constituye un sistema compuesto por elementos estructurales y situacionales. Los primeros, diversificados según su función en el esquema global, se clasifican en: puerto general, deportivo y pesquero; los segundos corresponden a instalaciones complementarias, como la estación marítima y servicios portuarios, como los de administración y control, navegación y atraque, estibación y almacenamiento, avituallamiento y mantenimiento.

2.- Ordenación de la zona portuaria

Dadas las especiales características de este complejo sistema, en lo referente a dependencia administrativa y organización interna, se considera necesaria la formulación del correspondiente Plan Especial de Servicios del Puerto de Ceuta, comprensivo de todos los elementos existentes así como de las ampliaciones e instalaciones previstas en los dos cuatrienios de programación del Plan General.

CAPITULO 11

USO DOTACIONAL PARA EL ESPARCIMIENTO

Art. 8.11.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso dotacional para el esparcimiento es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar la salubridad, el reposo y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; proteger y aislar los canales de la red viaria y, en general, contribuir a un aumento del nivel de calidad medio-ambiental del territorio.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) *Parque suburbano*: espacio natural forestado y acondicionado para la estancia y el recreo campestre de los ciudadanos.

B) *Parque ajardinado*: espacio ajardinado y arbola-

do destinado a la estancia, el paseo y el ocio lúdico de las personas.

C) *Parque deportivo*: espacio acondicionado básicamente para la práctica de ejercicios corporales organizados y competiciones al aire libre.

D) *Parque recreativo*: espacio urbanizado y acondicionado en base a la función recreativa (recinto ferial, atracciones) que deba cumplir.

E) *Ambito ajardinado*: espacio urbanizado y con especies vegetales destinado a la defensa ambiental, al descanso de los peatones y al aislamiento del viario.

F) *Ambito monumental*: espacio situado en las inmediaciones de los elementos de fortificación, destinado a su protección, ornato y recreación.

G) *Ambito litoral*: espacio marítimo-terrestre que contribuye esencialmente al desarrollo del recreo estival de la población.

Art. 8.11.2. CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS

Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre; no obstante se considera la compatibilidad (aunque no simultánea) con el uso militar-defensivo en su clase D) campos de entrenamiento. En su acondicionamiento se mantendrán las características de naturaleza esencialmente forestal más adecuadas al entorno.

No podrá construirse para ninguna actividad que no este vinculada a la recreacional, o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones que oportunamente acordare el Ayuntamiento (kioscos, merenderos y similares). En cualquier caso no se sobrepasará un volumen unitario de veinticinco (25) metros cúbicos.

Art. 8.11.3. CONDICIONES DE LOS PARQUES AJARDINADOS

Los parques ajardinados mantendrán una primacía de las áreas verdes, arboladas y ajardinadas, sobre las acondicionadas mediante pavimentación.

Podrá disponerse edificación sólo para usos dotacionales de ocio y cultura y, excepcionalmente, residencial cuando sea necesario para guardería de la zona. En cualquier caso la ocupación máxima será del cinco por ciento (5%) y no podrá sobrepasarse la altura media del árbol de porte tipo de las especies circundantes.

Para la instalación de mobiliario urbano se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular correspondiente.

Art. 8.11.4. CONDICIONES DE LOS PARQUES DEPORTIVOS

Las instalaciones deportivas de este tipo de parques se dispondrán preferentemente al aire libre, aunque se admitirán en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) ni sobrepasen una edificabilidad de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) la superficie total del parque y para su acondicionamiento se seguirán las mismas disposiciones que para los parques ajardinados.

Art. 8.11.5. CONDICIONES DE LOS PARQUES RECREATIVOS

Los parques de este tipo se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, derivados de las actividades re-

creativas que, con carácter temporal o permanente, están destinados a albergar. Para las instalaciones fijas regirán las mismas disposiciones que para las deportivas del artículo anterior y para las temporales, las particulares que, para cada caso, dicte el Ayuntamiento.

Las áreas no ocupadas por instalaciones recreativas representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque y para su acondicionamiento se seguirán las mismas disposiciones que para los parques ajardinados.

Art. 8.11.6. CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS AJARDINADOS

Los ámbitos ajardinados se proyectarán con arreglo a la función urbana que deban cumplir en cada caso y siempre teniendo en cuenta el carácter estético-armónico que debe presidir su diseño.

En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o de la proporción entre calzada y área ajardinada que represente una mejora para el tráfico, se entenderá que no modifica el Plan General.

Art. 8.11.7. COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES URBANOS

El diseño de las áreas verdes urbanas se basará en los siguientes elementos básicos:

- Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y cajas de arena.
- Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.
- Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- Zonas de plantación, integradas por especies vegetales funcionales y ornamentales.
- Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, temples, etc.

En su composición se tendrá presente el criterio de economía de mantenimiento.

Art. 8.11.8. CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS LITORALES

La ordenación de las zonas costeras y de su aprovechamiento integral será objeto de una figura de planeamiento especial en desarrollo de este Plan General, la cual recogerá la previsión de las necesidades prioritarias y la asignación de usos pomenorizados en base a conseguir una protección y utilización racional del espacio litoral y un desarrollo equilibrado de las zonas adyacentes.

En este ámbito no podrá construirse para ninguna actividad que no esté vinculada a las concesiones que para explotación de servicios de playa acordase oportunamente el Ayuntamiento (kioscos, merenderos, sombrillas y similares).

Art. 8.11.9. CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS MONUMENTALES

La ordenación del recinto histórico-artístico de las Murallas Reales del Angulo será objeto de una figura de planeamiento especial en desarrollo de este Plan General, la cual arbitrará las medidas tendentes a su protección, conservación y recuperación.

El Plan Especial, como norma general, no permitirá construcción alguna en los espacios inmediatos a los elementos monumentales antes citados. Su tratamiento será a base de jardinería, pavimentación, agua y el mobiliario urbano indispensable para su ornato y recreación.

Los elementos de fortificación podrán albergar usos dotacionales de ocio, reunión, cultura, etc., en proyectos adecuados a la estructura de los contenedores físicos y a las características del entorno.

Art. 8.11.10. TITULARIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público; su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás disposiciones jurídicas aplicables. Podrán considerarse con carácter privado los parques deportivos y recreativos adscritos a sociedades y organismos.

Los espacios libres resultantes de la ocupación de parcela tendrán la consideración de públicos, colectivos o privados según sea el carácter del uso de la edificación correspondiente, siéndoles de aplicación, en su caso, las condiciones de las áreas ajardinadas.

**CAPITULO 12
USO DOTACIONAL PARA EL EQUIPAMIENTO**

Art. 8.12.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso dotacional para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana.

A los efectos de su pomenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Equipo urbano: Cuando la actividad se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado:

- a) Educación: que comprende la formación integral de las personas mediante la función docente en todos sus tipos y niveles.
- b) Cultura: que comprende la conservación, salvaguarda y exposición de las muestras del arte y el saber humano para su transmisión a las personas.
- c) Ocio: que comprende el fomento del recreo enriquecedor de las personas mediante manifestaciones de carácter principalmente cultural.
- d) Salud: que comprende la asistencia médico-sanitaria de las personas, tanto preventiva como curativa, en régimen hospitalario o extrahospitalario con exclusión de las consultas privadas y las oficinas de farmacia.
- e) Bienestar: que comprende la asistencia social de las personas, especialmente de los grupos más desprotegidos (niños, ancianos, marginados, parados, etc.).
- f) Religión: que comprende la práctica de los cultos y los servicios correspondientes a las diferentes confesiones y comunidades religiosas.
- g) Deportes: que comprende la enseñanza y práctica de ejercicios corporales organizados en instalaciones adecuadas.

B) Servicios Públicos: Cuando la actividad se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones:

- a) Abastos: que comprende el aprovisionamiento de productos alimentarios y otros de carácter básico.
- b) Necrología: que comprende el tratamiento de cadáveres y restos humanos.

c) Seguridad: que comprende el acuartelamiento de los servicios y cuerpos destinados a la salvaguarda de personas y bienes y la vigilancia de presos y detenidos.

d) Depósito: que comprende el almacenaje y custodia de bienes, muebles y semovientes dependientes de la Administración.

e) Comunicación: que comprende la atención personal y tratamiento básico de la correspondencia postal, telegráfica y telefónica.

C) Servicios Administrativos: Cuando la actividad se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones:

a) Admón. Central: que corresponde a las delegaciones y organismos dependientes de la administración civil del Estado.

b) Admón. Local: que corresponde a las oficinas y delegaciones dependientes de la administración local.

c) Admón. Defensa: que corresponde a las instalaciones militares destinadas a la función de mando y administración, así como los establecimientos logísticos de carácter no peligroso, no incluidos en el uso militar-defensivo.

Art. 8.12.2. CONDICIONES COMUNES

1. Parámetros edificatorios

En tanto la parcela con calificación dotacional para su equipamiento no esté sometida a condiciones especiales, cumplirá las siguientes:

a) Ocupación mixta del sesenta por ciento (60%) de la parcela, debiendo destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) del total para ajardinamiento y arbolado.

b) Separación a linderos de parcela no inferior a la altura de los planos de fachada correspondientes, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) Edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados por cada un (1) metro cuadrado.

d) altura máxima de tres (3) plantas y doce (12) metros, salvo elementos singulares.

2. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas con uso dotacional para equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro complementario que contribuya a los fines previstos, con limitación del uso residencial, que sólo podrá admitirse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria de los agentes del servicio.

3. Normativas particulares

A los diversos usos pomenorizados integrados en el dotacional para equipamiento les será de aplicación la normativa particular correspondiente de ámbito municipal o supramunicipal. En su defecto satisfarán las que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en esta Norma.

4. Sustitución de usos dotacionales existentes

Ningún uso dotacional 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.

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 de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por cualquier 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 predominante dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.

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.

5. Equipamiento alternativo

En las parcelas de equipamiento actualmente no existentes podrá ser sustituido por cualquier uso de los comprendidos en el artículo 8.12.1.

6. Centros integrados

Donde así lo señalase el planeamiento sectorial de desarrollo, se dispondrán Centros Integrados de comercio y equipamiento. Su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un proyecto unitario (y un estudio de usos previos) en el cual se distribuirán los usos previstos con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) Las condiciones relativas a los parámetros edificatorios serán las genéricas enunciadas más arriba.

b) Se dispondrá una porción máxima del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada para uso comercial y, dentro de éstas, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) destinado a comercio básico (clase A, categoría a del uso económico-terciario).

7. Edificaciones singulares

Si las características necesarias para el uso dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones aplicables, podrá relevarse de su cumplimiento previo Estudio de Detalle que justifique la singularidad del caso y mantenga como determinaciones obligadas la superación máxima de las tres cuartas partes (3/4) de la superficie de la parcela y una altura máxima equivalente a la del entorno de su ubicación.

8. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) 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 (1) por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a

carga y descarga (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de 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.

CAPITULO 13

USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

Art. 8.13.1. DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

A) *Abastecimiento de agua*: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.

B) *Saneamiento*: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

C) *Residuos sólidos*: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

D) *Energía eléctrica*: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

E) *Telecomunicaciones*: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia civiles y militares y las redes de enlace de los mismos.

Art. 8.13.2. CONDICIONES COMUNES

1.-Desarrollo de las infraestructuras

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 integral 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.

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

2.-Ejecución de las infraestructuras

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.

Art. 8.13.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA

Dadas las singulares características del territorio es preciso considerar el esquema abastecimiento-saneamiento-depuración como un sistema integrado que potencie al máximo las posibilidades de captación y embalse y permita la

reutilización de las salidas para cerrar, al menos parcialmente, el ciclo completo del agua (uso no potable), consiguiendo así un aprovechamiento racional de tan preciado elemento. Para ello será precisa la redacción del oportuno Plan Especial que proyecte y programe la renovación y adaptación de estas infraestructuras.

Las redes generales discurrirán por los espacios definidos en el planeamiento, coincidiendo preferentemente con otros usos dotacionales de dominio público o dando origen a las correspondientes servidumbres cuando aquello no fuera posible. Las construcciones e instalaciones vinculadas a este tipo de infraestructuras se ubicarán procurando una máxima adaptación al entorno.

Art. 8.13.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS RESIDUOS SOLIDOS

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) *Residuos de tierras*: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desechos de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) *Residuos de tierras y escombros*: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

c) *Residuos orgánicos*: aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se considera incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de cada clase se determinarán por los departamentos municipales competentes en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos y obtención de relleños.

**TITULO NOVENO
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

**CAPÍTULO I
DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 9.1.1. DEFINICION

Son las características a que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 9.1.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.- En el suelo no urbanizable cabrá la edificación cumpliendo los requisitos establecidos en las presentes Normas.

3.- En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en estas Normas, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4.- En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en estas Normas, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición del solar.

Art. 9.1.3. CLASES DE CONDICIONES

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 8, según el uso a que se destine el edificio o los locales.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5.- En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

**CAPÍTULO 2
CONDICIONES DE LA PARCELA**

Art. 9.2.1. DEFINICION

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie del terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Art. 9.2.2. APLICACION

Las condiciones de las parcelas son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Art. 9.2.3. RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo la que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que les corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 9.2.4. SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que el doble de la parcela mínima, cuando se fije, serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumpla la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisface el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 9.2.11. y si no existiese la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 9.2.5. DELIMITACION E IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 9.2.6. LINDEROS

1.- Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testeros el lindero opuesto al frontal.

3.- Cuando se trate de parcela con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de linderos frontal todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 9.2.7. DIMENSION MINIMA DE LINDEROS

Es la establecida por estas Normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela.

Art. 9.2.8. DIMENSION MAXIMA DE LINDEROS

Es la establecida por estas Normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Art. 9.2.9. SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 9.2.10. PARCELA MAXIMA

Cuando el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Art. 9.2.11. PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 9.2.12. CONDICIONES PARA LA EDIFI-

CACION DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) *Condiciones de planeamiento:* deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) *Condiciones de urbanización:* para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

b1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b1).

c) *Condiciones de gestión:* tener adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

d) *Condiciones dimensionales:* para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 9.2.4., apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

d1) *Superficie:* que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

d2) *Linderos:* que han de tener una longitud igual o inferior a la que señalase como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 9.2.13. SOLAR

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 9.2.12. y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

CAPITULO 3 CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 9.3.1. DEFINICION

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se define en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Art. 9.3.2. APLICACION

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 9.3.3. ELEMENTO DE REFERENCIA

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición de edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias palimétricas, alimétrica o propias del edificio.

Art. 9.3.4. REFERENCIAS PLANIMETRICAS DE LA PARCELA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) *Linderos*: definidos en el artículo 9.2.6.
- b) *Alineación exterior o pública*: es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) *Alineación interior o privada*: es la línea que puede señalar el planeamiento general o de desarrollo para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) *Alineación virtual en la planta superior*: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- e) *Edificios colindantes*: son las construcciones adyacentes o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art. 9.3.5. REFERENCIAS ALTIMETRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) *Rasante*: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomando, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente. Si una parcela da a más de una calle, la rasante será la de cada una de ellas.
- b) *Cota natural del terreno*: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) *Cota de nivelación*: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y mediación de la altura.

Art. 9.3.6. REFERENCIAS DE LA EDIFICACION

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) *Cerramiento*: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) *Plano de fachada*: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) *Línea de edificación*: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) *Medianería o fachada medianera*: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 9.3.7. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en algunas de estas situaciones:

- a) *En línea*: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) *Fuera de línea*: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) *Remetida o retranqueada*: cuando la edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Art. 9.3.8. SEPARACION A LINDEROS

1.- La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Art. 9.3.9. RETRANQUEO

1.- Es la anchura de la faja del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Art. 9.3.10. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

1.- La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2.- Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Art. 9.3.11. FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 9.3.12. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Es el área de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPITULO 4
CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA
POR LA EDIFICACION

Art. 9.4.1. DEFINICION

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Art. 9.4.2. APLICACION

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 9.4.3. OCUPACION O SUPERFICIE OCUPADA

1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2.- En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art. 9.4.4. SUPERFICIE OCUPABLE

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Art. 9.4.5. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2.- Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

3.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 9.4.6. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo

que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

CAPITULO 5
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 9.5.1. DEFINICION

Las condiciones de edificabilidad son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela

Art. 9.5.2. APLICACION

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 9.5.3. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 9.7.26 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos 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 depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.

4. Salvo que las normas de la zona del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados.

Art. 9.5.4. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Art. 9.5.5. SUPERFICIE UTIL

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

Art. 9.5.6. SUPERFICIE EDIFICABLE

1. Es el valor que señala el planeamiento para limi-

tar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 9.5.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.6.1. DEFINICION

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establece mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 9.6.2. APLICACION

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Art. 9.6.3. SOLIDO CAPAZ

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art. 9.6.4. ALTURA DEL EDIFICIO

La altura del edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Art. 9.6.5. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de

nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. 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 de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 9.6.6. ALTURA EN UNIDADES METRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Art. 9.6.7. ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art. 9.6.8. MEDICION DE ALTURAS

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendientes del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, las altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera veinte (20) metros.

Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Art. 9.6.9. ALTURA MAXIMA

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métrica, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Art. 9.6.10. CONSIDERACION DE LA CONDICION DE ALTURA

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla, Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Art. 9.6.11. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, caseta de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandilla, remates ornamentales que no podrá rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Si las normas de zona lo autorizan, podrá admitirse también los áticos retranqueados.

3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 9.6.12. ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 9.6.13. ALTURA LIBRE DE PISO

En la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 9.6.14. COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forzado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 9.6.15. PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano, aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo lo dispuesto para garajes en el art. 9.8.22.

b) Semisótano es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a treinta (30) centímetros de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótanos.

El número total de plantas bajo rasantes, incluidos semisótanos no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno, se considerará a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine, y en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normas de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos, de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art. 9.6.16. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera adosada: Es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: Tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la edificación aislada en los restantes.

CAPITULO 7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.7.1. DEFINICION

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 9.7.2. APLICACION

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección 1.^a
Condiciones de calidad

Art. 9.7.3. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Art. 9.7.4. AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Art. 9.7.5. AISLAMIENTO ACUSTICO

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijados por la Norma Básica de la edificación vigente.

Art. 9.7.6. BARRERAS ANTIHUMEDAD

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Sección 2.^a

Condiciones higiénicas de los locales

Art. 9.7.7. LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 9.7.8. LOCAL EXTERIOR

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de especificación de carácter público.
- Dar un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art. 9.7.9. PIEZA HABITABLE

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 9.7.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 9.7.10. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 9.7.11. VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- Natural: Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- Forzada: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, dispensas, trasteros y garajes.

Art. 9.7.12. ILUMINACION

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

- Medios naturales: Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- Medios artificiales: Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 9.7.13. VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Art. 9.7.14. OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior; bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 3.ª

Condiciones higiénicas de los edificios

Art. 9.7.15. PATIO

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alienaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c) Patio inglés: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en esta sección.

Art. 9.7.16. ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo el supuesto contemplado en el art. 9.11.14., apartado 3.

Art. 9.7.17. MEDICION DE LA ALTURA DE LOS PATIOS

La altura de patios se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a) La cota de referencia de planta baja.

b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Art. 9.7.18. DIMENSIONES DE LOS 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 de 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 a ellos, y de la altura H del patio, medido en la forma citada en el artículo 9.7.17.

b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACION CON LA ALTURA	ABSOLUTA (m)
Piezas habitables (excepto cocina)	$\frac{H}{3}$	3,30
Cocina	$\frac{H}{4}$	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	$\frac{H}{5}$	3,00

c) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos treinta (330) y trescientos (300) centímetros, respectivamente.

d) Cuando en la normativa de la zona se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrán reducirse las dimensiones correspondientes a un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior, y sin alterar la dimensión mínima establecida para el cociente en la norma de la zona.

e) 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 medio en el eje hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

f) 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 9.7.25.

Art. 9.7.19. DIMENSIONES DE LOS PATIOS INGLESSES

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los

patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Art. 9.7.20. COTA DE PAVIMENTACION

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 9.7.21. ACCESO A PATIOS

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Art. 9.7.22. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

1. En las zonas de uso característico residencias no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana.

3. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de la altura máxima de tres (3) metros.

Art. 9.7.23. PATIOS MANCOMUNADOS

1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Art. 9.7.24. DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

1. Se considerarán patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P < 1,5 f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.

2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que ambos testeros sean ciegos.

Art. 9.7.25. DIMENSION DE LOS PATIOS DE MANZANA

La relación entre altura de los edificios y dimensiones de los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas aplicables a las calles en la normativa de zona.

1. La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

2. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. Los patios mancomunados podrán separarse en

planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Art. 9.7.26. CUBRICION DE PATIOS

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o 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 el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

Art. 9.7.27. LUCES RECTAS

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida en el art. 9.7.18, apartado 2 b.

CAPITULO 8

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.1. DEFINICION

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tiene previsto.

Art. 9.8.2. APLICACION

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. 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 las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Sección 1.ª

Dotación de agua

Art. 9.8.3. DOTACION DE AGUA POTABLE

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos (200) litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 9.8.4. DOTACION DE AGUA CALIENTE

1. En todo edificio deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2.^a
Dotación de energía

Art. 9.8.5. ENERGIA ELECTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corrientes para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcada en las instrucciones y Reglamentos específicos.

Art. 9.8.6. INSTALACIONES DE TRANSFORMACION

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Art. 9.8.7. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individuales y los fusibles de seguridad.

Art. 9.8.8. PUESTA A TIERRA

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Sección 3.^a

Dotaciones de comunicación

Art. 9.8.9. TELEFONIA

1. Todos los edificios deberán construirse con prevención de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 9.8.10. RADIO Y TELEVISION

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propie-

dad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplearse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 9.8.11. SERVICIOS POSTALES

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección 4.^a

Servicios de evacuación

Art. 9.8.12. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Art. 9.8.13. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Art. 9.8.14. EVACUACION DE HUMOS

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 9.8.15. EVACUACION DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente, regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Sección 5.ª

Instalaciones de confort

Art. 9.8.16. APARATOS ELEVADORES

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoques, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10.75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de

la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de apartados se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 6.ª

Aparcamiento y garajes en los edificios

Art. 9.8.17. DOTACION DE APARCAMIENTO

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de sus 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 señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente a la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

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 plaza 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 del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos 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 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.

Art. 9.8.18. SOLUCIONES PARA LA DOTACION 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. 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 art. 9.8.17.

Art. 9.8.19. 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 VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco el número de plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) 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.

Art. 9.8.20. 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:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos.

Art. 9.8.21. 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. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de la calle, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
- Con un ancho superior a seis (6) metros de acera públicas.

3. Las ramas 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 sobrecancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. 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 las puertas que den al mismo sean blindadas y 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.

5. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) 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.

6. 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 (2.000) 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.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir acceso a dos (2) calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

11. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

12. 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.

Art. 9.8.22. ALTURA LIBRE DE GARAJES

La altura libre en los garajes, será como mínimo de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.

Art. 9.8.23 ESCALERAS EN LOS GARAJES

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metros para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Art. 9.8.24. VENTILACION 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 vigente. 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 de altura máxima, alejadas de diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá de 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 (6) 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.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detecciones de CO con sistema de accionamiento 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 (1) por cada quinientos (500) 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 de fácil acceso.

2. En edificaciones exclusivas 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, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

Art. 9.8.25. 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 estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por encima de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones o líneas de edificación, interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Art. 9.8.26. UTILIZACION DE LOS GARAJES

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art. 9.8.27. DESAGÜES

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Art. 9.8.28. 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 señalen en el art. 9.9.12.

**CAPITULO 9
CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS****Art. 9.9.1. DEFINICION**

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.

Art. 9.9.2. APLICACION

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 produjeren 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.

Art. 9.9.3. 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 del edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uno 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.

Art. 9.9.4. VISIBILIDAD DEL EXTERIOR

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Art. 9.9.5. 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 peldaños 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.

Art. 9.9.6. PUERTA DE ACCESO

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en 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.

Art. 9.9.7. CIRCULACION 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 vivienda o locales, tendrán un 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.

Art. 9.9.8. ESCALERAS

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas 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. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. 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 escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldano 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 veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de los 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 setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas 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 plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u 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 edificios de hasta cuatro (4) 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 traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

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

Art. 9.9.9. 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.

Art. 9.9.10. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

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

Art. 9.9.11. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1. Las construcciones deberán cumplir medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, 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 accesos 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. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

5. 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 a erradicación del uso y el cierre de la instalación.

6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 9.9.12. CONDICIONES ESPECIALES PARA LOCALES PARA ESTANCIAS DE AUTOMOVILES

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 a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, 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 las 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 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 desfavorables 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 de la altura máxima alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

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 completo 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 cuadros 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 disposiciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) 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 corresponderán 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 (2.000) metros cuadrados se contará con un carro exterior de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán 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 (2.000) 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.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito de una pala para su manejo.

f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Art. 9.9.13. CONDICIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS DE GRAN ALTURA

Cuando la edificación superase la octava planta o, en general prevea actividad de las personas por encima de los veintidós (22) metros, se dispondrán los medios excepcionales de prevención contra incendios (escaleras de incendio, rociadores automáticos, etc.) que establezcan los servicios técnicos municipales.

Art. 9.9.14. 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.

Art. 9.9.15. PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS

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 alturas sobre el suelo superiores 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 al 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.

CAPITULO 10 CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 9.10.1. DEFINICION

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art. 9.10.2. APLICACION

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Art. 9.10.3. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudieran producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviesen establecidas.

Art. 9.10.4. LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Art. 9.10.5. EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

1. Las actividades susceptibles de general radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 9.10.6. TRANSMISION DE RUIDO

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el art. 9.10.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	Transmisión máxima (dBA)	
	Día	Noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos		
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	Recepción máxima (dB A)	
	día	noche
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Equipamiento Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Servicios terciarios Oficinas	45	—
Comercio	55	55
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Residencial Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Art. 9.10.7. VIBRACIONES

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el art. 9.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACION

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art. 9.10.8. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación especificados en el art. 9.10.4. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Art. 9.10.9. EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFERICOS

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el art. 9.10.4.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art. 9.10.10. VERTIDOS INDUSTRIALES

1. Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sífon hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertido a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO 11 CONDICIONES DE ESTETICA

Art. 9.11.1. DEFINICION

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Art. 9.11.2. APLICACION

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 9.11.3. SALVAGUARDA DE LA ESTETICA URBANA

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos

y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudio de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Art. 9.11.4. PROTECCION DE LOS AMBIENTES URBANOS

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentan el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo anadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas

exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Art. 9.11.5. FACHADAS

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Art. 9.11.6. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 9.11.7. MATERIALES DE FACHADA

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimiento, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Art. 9.11.8. MODIFICACION DE FACHADAS

1. En edificios que no se encuentren sujetos a conservación, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de las fachadas, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjuntos de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá utilizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Art. 9.11.9. SOPORTALES

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art. 9.11.10. PLANTAS BAJAS PORTICADAS

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, incrementando en una planta la altura de la edificación, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y en continuidad con la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

c) Que pueda ser de utilidad para paliar déficit de espacios públicos de recreo y expansión.

d) Que no suponga incremento de aprovechamiento.

Art. 9.11.11. ENTREPISOS ABIERTOS

Siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Art. 9.11.12. FACHADAS CIEGAS

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Art. 9.11.13. INSTALACIONES EN LA FACHADA

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre en el nivel de la acera.

Art. 9.11.14. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón al vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no supera cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros de ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1.

3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

5. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Art. 9.11.15. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Art. 9.11.16. CORNISAS Y ALEROS

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Art. 9.11.17. MARQUESINAS

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

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.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos de 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 1 (un) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. 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.

Art. 9.11.18. PORTADAS Y ESCAPARATES

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Art. 9.11.19. TOLDOS

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos de sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 9.11.17, apartado 2.

Art. 9.11.20. MUESTRAS

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en la jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros

si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Art. 9.11.21 BANDERINES

1. Los anuncios normales al plano de fachadas estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el art. 9.11.14. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de los pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepedestros.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 9.11.17.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Art. 9.11.22. PUBLICIDAD EN CARRETERAS

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Art. 9.11.23. MEDIANERIAS

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándose cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas

existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observación en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 9.11.24. CERRAMIENTOS

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificaciones aisladas en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 9.11.25. PROTECCION DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras,

se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 9.11.26. CONSIDERACION DEL ENTORNO

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Art. 9.11.27. AJARDINAMIENTO DE PATIOS

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

TITULO DECIMO CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 10.1.1. PATRIMONIO HISTORICO

A los efectos de este Plan General, se entienden por patrimonio histórico el conjunto de bienes inmuebles de interés cultural (artístico, arqueológico y natural) que constituyen el legado histórico de la ciudad de Ceuta.

Art. 10.1.2. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

El Plan General instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:

a) La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, o a las que mantienen un determinado tejido social,

por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.

b) La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en especial la Ley 16/1985, de 25 de junio, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollen.

Art. 10.1.3. CATALOGOS DE PROTECCION

En desarrollo del presente Plan y como figuras complementarias del mismo, podrán elaborarse los oportunos catálogos correspondientes a elementos arquitectónicos, monumentales, naturales o de otro tipo, sujetos a protección, con su respectiva cualificación a los efectos de la normativa que les fuere de aplicación.

Art. 10.1.4. PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

El Plan General considera obligatoria la redacción de los siguientes Planes Especiales, de Protección: de las Murallas Reales del Angulo, Rebellín núm. 30, conjunto Murallas Merinidas, conjunto de Murallas y Fortaleza del Hacho.

CAPITULO 2 PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Art. 10.2.1. NIVELES DE PROTECCION

Se establecen dos niveles de protección:

a) Nivel 1: que protege los edificios o monumentos 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 y monumental.

b) Nivel 2: que protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

Art. 10.2.2. AMBITO DE LA PROTECCION

Sin perjuicio de que puedan ser ampliadas posteriormente mediante el desarrollo de catálogos de declaraciones de interés histórico artístico y Planes y Normas Especiales de Protección, los ámbitos, elementos arquitectónicos y monumentales protegidos según el presente Plan son los que se detallan a continuación, para cada uno de los dos niveles de protección previstos en el artículo anterior:

NIVEL 1

1. AFRICA, PLAZA

(Parroquia Ntra. Sra. de Africa)

- | | | | |
|---------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| 2. AFRICA, PLAZA | (Santa Iglesia Catedral) | 4. AGUSTINA DE ARAGON N.º 4 | |
| 3. ARCOS QUEBRADOS | (Antiguo Acueducto Romano) | 5. ALFAU N.º 4 | |
| 4. ARROYO DE LAS BOMBAS | (Comandari Nuevo) | 6. ALFAU N.º 12 | |
| 5. ARROYO DE LAS BOMBAS | (Comandari Viejo) | 7. ALFAU N.º 14 | |
| 6. ARROYO DE LAS BOMBAS | (Mezquita de Sidi-Brahim) | 8. ALFAU N.º 13 | |
| 7. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte Anyera) | 9. ALFAU N.º 15 | |
| 8. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte Aranguren) | 10. ALFAU N.º 16 | |
| 9. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte Isabel II) | 11. BRULL N.º 12 | (Parroquia Ntra. Sra. del Valle) |
| 10. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte Mendizábal) | 12. CAMOENS N.º 8 | (Casino Militar) |
| 11. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte Piniers) | 13. CAMOENS N.º 10 | (Iglesia de San Francisco) |
| 12. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte del Renegado) | 14. CAPIT. CLAUDIO VAZQUEZ | (Mezquita-Cementerio Musulmán) |
| 13. CAMPO EXTERIOR | (Fuerte de San Francisco de Asís) | 15. CAP. CLAUDIO VAZQUEZ | (Mezquita Sidi Embarek) |
| 14. CLAUDIO VAZQUEZ | (Cuartel Regulares-Puerta) | 16. COLON, PASEO | (Antigua Estación de Autobuses) |
| 15. M. ESPAÑOLA, PASEO | (Plaza de la Paz-Baños Arabes) | 17. COLON, PASEO | (Murallas-Cinturón Ronda Sur) |
| 16. MILLAN ASTRAY, 1 | (Casa de los Dragones) | 18. COLON, PASEO | (Murallas-Foso Almina) |
| 17. MONTE HACHO | (Fortaleza del Hacho) | 19. COMANDANTE AYUSO, GLORIETA | (Pabellón) |
| 18. MONTE HACHO | (Fuerte del Desnari-gado) | 20. CONSTITUCION, PLAZA | (Foso Almina) |
| 19. MONTE HACHO | (Murallas Fortaleza Hacho) | 21. CORTADURA DEL VALLE | (Cuartel del Teniente Ruiz) |
| 20. MURALLAS MERINIDAS | (Murallas Merinidas) | 22. ESPAÑA, AVENIDA | (Albergue Militar General Galera) |
| 21. MURALLAS REALES | (Conjunto de Murallas Reales (o del Angulo) recogido en la delimitación del Plan Especial PT I, que incluye el perímetro comprendido por Avd. González Tablas, San Juan de Dios, Martínez Catena hasta la puerta de San Luis, Baluarte de Santa Ana, Santa María y del Torreón y foso navegable) | 23. ESPAÑA, AVENIDA | (Chalet Ybarrola) |
| 22. PPE ALFONSO, BARRIADA | (Fuerte Principe) | 24. ESPINO N.º 11 | |
| 23. REYES, PLAZA | (Portada Antiguo Gobierno) | 25. FUENTE CABALLO | (Murallas-Cinturón Ronda Sur) |
| 24. REVELLIN, PASEO | (Paseo Revellín núm. 30-Museo Municipal) | 26. GARCIA, CALLE | (Chaflán a callejón) |
| 25. SAN AMARO | (Castillo de San Amaro) | 27. GENERAL YAGÜE N.º 5 | |
| 26. SAN AMARO, AVENIDA | (Pabellón Cuartel las Heras) | 28. GENERAL YAGÜE N.º 6 | |
| 27. SAN ANTONIO | (Conjunto Ermita) | 29. GENERAL YAGÜE N.º 7 | |
| 28. SANTA CATALINA | (Castillo de Santa Catalina) | 30. GENERAL YAGÜE N.º 9 | |
| 29. SARCHAL | (Fuerte del Sarchal) | 31. INDEPENDENCIA | (Paño de murallas/Es-cudo/Baluarte) |
| 30. GRAN VIA | (Basilica Paleo-cristiana) | 32. ISABEL CABRAL N.º 2 | |
| 31. BRULL núm. 15 | (Torre de la Vela) | 33. JAUDENES N.º 11 | |
| 32. MONTE HACHO | (Torrecilla Murallas) | 34. JAUDENES N.º 13 | |
| 33. SERRALLO | (Fuerte del Serrallo) | 35. JUAN DE JUANES | (Puerta Servicio de Bomberos) |
| 34. FUENTE CABALLO | (Casinillo de La Legión) | 36. MADRID, AVENIDA | (Antigua Estación Ferrocarril) |
| 35. GALERIAS DE MINA | | 37. MARINA ESPAÑOLA, PASEO | (Murallas Marina) |
| NIVEL 2 | | 38. MARINA ESPAÑOLA N.º 24 | |
| 1. PLAZA AFRICA | (Comandancia General-Cuartel General) | 39. MENDEZ NUÑEZ N.º 3 | (Colegio de San Agustín) |
| 2. PLAZA AFRICA | (Palacio Municipal) | 40. MENDEZ NUÑEZ N.º 6 | |
| 3. AVENIDA AFRICA | (Mezquita Yemalquivir) | 41. MIRAMAR, BARRIADA | (Antigua Estación Miramar) |
| | | 42. MONTE HACHO | (Murallas-Cinturón Ronda Sur) |
| | | 43. MUELLE ESPAÑA | (Edificio de la Junta del Puerto) |
| | | 44. OTERO, AVENIDA | (Pabellón Cuartel de Automovilismo) |
| | | 45. OTERO, AVENIDA | (Residencia Otero) |
| | | 46. PADILLA N.º 4 | (Residencia Militar) |
| | | 47. PALMERAS | (Paño Murallas) |
| | | 48. PALMERAS N.º 2, PASEO | (Antiguo Hotel Majestic) |
| | | 49. PALMERAS N.º 4, PASEO | |
| | | 50. PALMERAS N.º 6, PASEO | |

51. PALMERAS N.º 30, PASEO
 52. PINO GORDO (Murallas Cinturón Ronda Norte)
 53. POZO RAYO, CARRETERA (Murallas Cuartel)
 54. REAL N.º 2
 55. REAL N.º 9
 56. REAL N.º 11
 57. REAL N.º 20
 58. REAL N.º 26
 59. REAL N.º 37 (Parroquia Ntra. Sra. de los Remedios)
 60. REAL N.º 59
 61. REAL N.º 74
 62. REAL N.º 101
 63. REAL N.º 103
 64. REAL N.º 105
 65. REAL N.º 118
 66. RECINTO SUR (Murallas-Cinturón Ronda Sur)
 67. RECINTO SUR N.º 9
 68. REVELLIN N.º 1, PASEO (Casa Trujillo)
 69. REVELLIN N.º 7, PASEO
 70. REVELLIN N.º 9, PASEO
 71. REVELLIN N.º 12, PASEO
 72. REVELLIN N.º 14, PASEO
 73. REVELLIN N.º 17, PASEO
 74. REVELLIN N.º 19, PASEO
 75. REVELLIN N.º 20, PASEO
 76. REVELLIN N.º 22, PASEO
 77. SAN AMARO, CARRETERA (Muralla-Cinturón Ronda Norte)
 78. SAN JOSE, PLAZA (Hogar Ntra. Sra. de Africa)
 79. SANTANDER (Murallas-Cinturón Ronda Sur)
 80. SARGENTO CORIAT N.º 2 (Antiguo Hotel Alhambra)
 81. SARGENTO CORIAT N.º 4
 82. SARGENTO CORIAT N.º 6
 83. SARGENTO MENA (Esquina General Yagüe)
 84. SERRANO ORIVE N.º 1
 85. TENIENTE ARRABAL N.º 2
 86. TENIENTE OLMO (Murallas-Foso Almina)
 87. TTE. RUIZ N.º 2, PLAZA (Tertulia Flamenca-Antiguo Banco Español)
 88. PUERTO (Lonja y Hogar del Pescador)

Art. 10.2.3. CONDICIONES DE USO

El régimen de usos se atenderá a las condiciones generales, a las particulares del área en que se localicen y a las que pudieran derivarse de las determinaciones establecidas en los Planes y Normas Especiales de Protección que les fueran de aplicación, así como en los posibles Catálogos.

Art. 10.2.4. CONDICIONES DE PROTECCION

El régimen de protección se regulará por la Legislación sectorial que le fuera de aplicación y por las determinaciones que, sobre las obras permitidas, se establecen a continuación.

En el nivel 1 de protección, ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregación de la misma.

La protección de la parcela implica la de arbolado y jardinería existente sobre ella.

Art. 10.2.5. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 1

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra con carácter general, parcial o puntual según los casos:

- a) **Obras de conservación**, que no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- b) **Obras de consolidación**, que deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente o presentase el edificio antes de sufrir modificaciones menores.
- c) **Obras de restauración**, que, con el mismo carácter que las anteriores, deberán asimismo conservar la decoración original congruente con la calidad y uso del edificio.
- d) **Obras de renovación**, que no afectarán al aspecto exterior del edificio.
- e) **Obras de remodelación y reestructuración**, con la limitación de no poder alterar la envolvente visible de la edificación originaria.
- f) **Obras de demolición**, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o estén ligadas a la ejecución de obras permitidas. En ningún caso conllevarán demoliciones de la construcción original.

Art. 10.2.6. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 2

En edificios de este nivel son admisibles las obras indicadas en el artículo anterior y además las de ampliación y edificación con consulta previa y presentación de documentación complementaria.

En el caso de las murallas y baluartes incluidas en este nivel se permitirá únicamente, además de las obras indicadas en el artículo anterior, la ejecución de elementos de consolidación y ampliación del sistema general viario tales como ampliación del mismo, aparcamientos, cruces y nudos. En este caso, los proyectos de ejecución del sistema general viario deberán justificar y prever medidas que eviten el deterioro de murallas y baluartes.

Art. 10.2.7. TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS

En ambos niveles las obras en las que 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 a machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la ejecución e instalación de toldos.
4. El plano del escaparate de las puertas de acceso se retranqueará veinticinco (25) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
5. 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.
6. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto, en los huecos de plantas bajas dentro de los cuales se podrán insertar, debiendo ir situados siempre por debajo de los de los toldos y marquesinas. También podrá admitirse 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.

7. No podrán construirse nuevas marquesinas, a menos que se trate de reponer las originales que pudieran autorizarse.

8. El tratamiento de color será, en todo caso, respetuoso con las características estético-ambientales del edificio.

Art. 10.2.8. CONDICIONES DE TRAMITACION DE LAS OBRAS

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 obras, 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, cuando menos en formato dieciocho (18) por trece (13), con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Descripción pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Alzado completo de 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.

Art. 10.2.9. CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

El Ayuntamiento, en el desarrollo de la normativa de licencias, arbitrará procedimientos para la protección del Patrimonio arqueológico, que —en función de la zona y de las expectativas arqueológicas de la misma— puedan llegar a requerir un informe previo a licencia del Ministerio de Cultura.

CAPITULO 3

PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

Art. 10.3.1. AMBITO DE LA PROTECCION

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de paisajes, parajes naturales, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos y ecosistemas que figuran o pueden figurar en el correspondiente catálogo.

Art. 10.3.2. NIVELES DE PROTECCION

Se establecerán los oportunos niveles en orden a graduar las características de la protección aplicable a los distintos elementos.

Art. 10.3.3. CONDICIONES DE USO

El régimen de usos se atendrá a las condiciones generales, a las particulares del área en que se localicen, cuando no exista incompatibilidad con el grado de protección asignado, y a las que, en su caso, pudieran derivarse de las determinaciones establecidas en los Planes y Normas Especiales de Protección que le fueran de aplicación, así como en el correspondiente catálogo.

Art. 10.3.4. CONDICIONES DE PROTECCION

El régimen de protección se regulará por la legislación sectorial que le fuera de aplicación y por las determinaciones que los Planes y Normas Especiales de Protección pudieran establecer.

Art. 10.3.5. CONDICIONES DE PROTECCION DEL LITORAL

En el ámbito específico de la protección del litoral y de la zona de dominio público marítimo terrestre, se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas 22/1988 y a su Reglamento.

A partir del señalamiento de la línea de deslinde del dominio marítimo terrestre recogida en los planos CES y CRS se señalará, en el planeamiento de desarrollo, las servidumbres de protección previstas en la disposición transitoria tercera y art. 23 de la Ley de Costas.

En suelo urbano, la servidumbre de protección estará a 20 metros de la línea de deslinde.

Los usos en la zona de servidumbre de protección deberán estar a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

La utilización del dominio público deberá ajustarse a lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas.

Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la Ley de Costas, tanto en zona de dominio público como en servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la disposición transitoria cuarta del citado texto legal.

TITULO UNDECIMO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRELIMINAR GENERALIDADES

Art. 11.0.1. INTRODUCCION

La presente Norma regula las condiciones particulares que, junto con las generales contempladas en los Títulos 8 y 9, deben cumplir los edificios y las actividades en función de la zona en que se localicen.

Art. 11.0.2. APLICACION

Las condiciones particulares de uso no serán de aplicación a los ya existentes; no obstante, las correspondientes actividades sólo podrán ser sustituidas por alguna de las comprendidas en los usos particulares permitidos.

Las condiciones particulares de edificación serán aplicables a las obras admitidas y en la medida que afecten a los parámetros regulados.

Art. 11.0.3. NOTIFICACION

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrán alterar la posición, ocupación y volumen regulados por la ordenanza correspondiente, siempre que se justifique suficientemente la solución y no se irroguen perjuicios a los colindantes.

En cualquier caso no podrá aumentarse el aprovechamiento urbanístico de la parcela en cuestión.

Art. 11.0.4. CLASES DE AREAS

1. A los efectos de la aplicación diferencia de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano tres clases de áreas:

- a) Área de ordenación, en la que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Areas de Planeamiento Diferenciado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones o mayores precisiones, en todo o en parte, el planeamiento que ahora se revisa.

c) Areas remitidas a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

Art. 11.0.5. DIVISION DE LAS AREAS

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el área de ordenación se ha dividido en seis (6) zonas de la forma siguiente:

- Zona 1: Edificación en manzana cerrada
- Zona 2: Edificación en bloque abierto
- Zona 3: Edificación en hilera
- Zona 4: Edificación en villas y chalets
- Zona 5: Edificación en núcleos económico-productivos
- Zona 6: Edificación consolidada

CAPITULO I

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Art. 11.1.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con las siglas 1. Su tipología corresponde a edificación contigua cerrada, destinada a vivienda colectiva.

Art. 11.1.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles el económico-secundario en todas sus clases y en situación 3 y 4; el económico-terciario en todas sus clases y situaciones; el dotacional y el infraestructural.

Art. 11.1.3. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una superficie de parcela mínima de ciento diez (110) metros cuadrados.

El lindero frontal de parcela será igual o superior a cinco (5) metros y la forma de aquélla permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

Art. 11.1.4. CONDICIONES DE POSICION

Las alineaciones oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo.

Con respecto a la alineación exterior, la línea de edificación será coincidente con la misma, pudiendo exigirse, con la tramitación oportuna, retranqueos, chaflanes, plantas bajas porticadas o diáfanos, cuando el Ayuntamiento lo estimare conveniente en orden a mejorar las condiciones de circulación o de estética.

Con respecto a los linderos laterales la edificación será medianera, salvo que las características del propio edificio o del colindante aconsejaren su separación, en cuyo caso ésta será de tres (3) metros como mínimo, cumpliéndose las condiciones establecidas para los patios de parcela en el caso de apertura de huecos y garantizándose por la propiedad el correcto tratamiento de las medianerías y, en su caso, de la falsa fachada.

Para aquellas parcelas incluidas en manzanas sin alineación interior definida en los planos se establece un fondo edificable máximo de veinticinco (25) metros.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafiadas o por los perfiles de las vías existentes.

Art. 11.1.5. CONDICIONES DE OCUPACION

La superficie ocupable, coincidente con el área de movimiento, viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea del fondo edificable cuando existiere.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Art. 11.1.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La superficie edificable sobre rasante viene determinada por el resultado de multiplicar el ochenta por ciento (80%) de la superficie ocupable por la altura en número de plantas que les corresponda según lo definido en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo (RGA).

Art. 11.1.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura de cornisa máxima permitida en número de plantas será la definida en los Planos de Régimen y Gestión de Suelo (RGA). La altura de cornisa máxima permitida será el producto de multiplicar el número de plantas por tres (3) metros y añadirle dos y medio (2,5) metros más.

La superficie edificable remanente que resultara por aplicación de las condiciones de edificabilidad podrá transformarse en planta (s) de ático cuya(s) línea(s) de cornisa quede(n) inscrita(s) en el diedro que forma un ángulo de ciento treinta y cinco grados sexagesimales (135) con el plano de fachada principal y tiene su arista en la línea de cornisa de ésta.

La altura permitida sobre la alineación interior, cuando la hubiera, será igual al fondo edificable, pudiendo admitirse planta(s) de ático con el mismo criterio del párrafo anterior.

La altura de cornisa se medirá en la vertical del punto medio de la línea de edificación correspondiente; para las calles en pendiente la medición se efectuará por tramos de fachada de longitud no superior a veinte (20) metros. En los casos de parcelas de esquina a calles que correspondan a distintas alturas, podrá continuarse la cornisa más alta en la calle más estrecha en una longitud máxima de quince (15) metros.

En cualquier caso deberán tratarse adecuadamente las posibles medianerías que queden al descubierto.

La altura de las diferentes plantas se ajustará, en lo posible, a la de los edificios colindantes.

Art. 11.1.8. CONDICIONES DE ESTETICA

La composición y tratamiento de las fachadas exteriores se adecuará —no mimetizará— a los ritmos y condiciones de los edificios del entorno, pudiendo llegar a admitirse, en función de la edificación existente y de las condiciones de protección de la misma, soluciones constructivas y de diseño de carácter singular.

Art. 11.1.9. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Cuando la configuración de las parcelas y la estructura de la propiedad así lo aconsejaren se procederá a las oportunas reparcelaciones por manzanas completas o parte de ellas y, siempre que fuera posible, siguiendo los procedimientos abreviados previstos en el artículo 115 ss. del Reglamento de Gestión.

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2:
EDIFICACIONES EN BLOQUE ABIERTO**Art. 11.2.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS**

La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con las siglas 2. Su tipología corresponde a edificación aislada, destinada a vivienda colectiva.

Art. 11.2.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles el económico-secundario en todas sus clases y en situación 3 y 4; el económico-terciario en todas sus clases y situaciones; el dotacional y el infraestructural.

Art. 11.2.3. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una superficie de parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

El lindero frontal de parcela será igual o superior a quince (15) metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

Art. 11.2.4. CONDICIONES DE POSICION

Las alineaciones oficiales son las señaladas por el planeamiento general, y en todo caso son prioritarias al resto de las condiciones de posición. Si el Plan General no las señalara, será preceptiva la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencia.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafiadas o por los perfiles de las vías existentes.

1. Posición respecto a la edificación colindante:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachadas guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura (H:2) con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

c1) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

c2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

c3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

2. 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) metros, en los siguientes casos:

b1) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b2) Cuando todos 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 tengan 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.

Art. 11.2.5. CONDICIONES DE OCUPACION

El coeficiente máximo de ocupación será del setenta y cinco por ciento (75%) para edificación sobre rasante. La superficie libre de parcela deberá destinarse a jardín o aparcamiento, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas y similares con una proyección máxima del diez por ciento (10%) de dicha superficie libre y una altura total no superior a tres (3) metros.

Art. 11.2.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre rasante será de veinticinco (25) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados. No se computará la edificación bajo rasante.

Art. 11.2.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

El volumen máximo es el delimitado por la altura máxima, la edificabilidad y la ocupación. La cota cero no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la vía en el punto medio del lindero frontal; en caso de calles en pendiente, la medición se efectuará por tramos no superiores a veinte (20) metros.

Sobre la última planta permitida se admitirá la construcción de un ático cuyos planos de fachada se retranqueen al menos tres (3) metros de los del resto del edificio, quedando la superficie no ocupada destinada a terraza descubierta.

La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros.

Art. 11.2.8. CONDICIONES DE ESTETICA

El diseño y tratamiento de fachadas y volúmenes será libre.

Art. 11.2.9. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Para actuaciones sobre parcelas de superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados el Ayunta-

miento podrá exigir la redacción previa o simultánea al proyecto de un Estudio de Detalle que organizará la edificación como mejor convenga a las necesidades funcionales, cuidando el impacto sobre el entorno y justificando la solución adoptada.

CAPITULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACION EN HILERA

Art. 11.3.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con las siglas 3. Su tipología corresponde a edificación contigua adosada, destinada a vivienda unifamiliar. Sin embargo, podrán admitirse otras tipologías cumpliendo las demás condiciones del presente capítulo. Si se plantea edificación cerrada, habrá de cumplirse además las condiciones de parcela mínima del art. 11.1.3.

Art. 11.3.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el residencial.
Son usos compatibles el económico-secundario en sus clases C y D en situación 3 y 4; el económico-terciario en sus clases A, B y C (a) en situación 2 y 3; el dotacional y el infraestructural.

Art. 11.3.3. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una superficie de parcela mínima de sesenta (60) metros cuadrados. El lindero frontal de parcela será igual o superior a cinco (5) metros y su forma permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

Art. 11.3.4. CONDICIONES DE POSICION

Las alineaciones oficiales son las señaladas por el planeamiento general o, en su caso, el de desarrollo. En cualquier caso el retranqueo mínimo del lindero de fondo será de tres (3) metros. Si la edificación se retranquea en función al art. 11.3.9. de estas Normas, podrá admitirse un cuerpo edificado situado sobre la alineación, siempre que se destine a garaje o a usos no residenciales compatibles, con una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de coronación y con un frente máximo no superior al cincuenta por ciento (50%) de la dimensión del lindero correspondiente ni mayor de cinco (5) metros.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafadas o por los perfiles de las vías existentes.

Art. 11.3.5. CONDICIONES DE OCUPACION

El coeficiente máximo será del setenta y cinco por ciento (75%) considerado para la edificación bajo y sobre rasante.

La superficie libre de parcela deberá destinarse a jardín o aparcamiento, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas y similares con una proyección máxima del cincuenta por ciento (50%) de dicha superficie libre y una altura total no superior a tres (3) metros.

Art. 11.3.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de quince (15) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

A estos efectos no computará la superficie correspondiente a las plantas en las que más de la mitad de su volumen útil se encuentre bajo la rasante media del terreno y en contacto con el mismo, siempre que se destine a uso de garaje, trastero o local de servicios anexos a la vivienda y su altura libre sea inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art. 11.3.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas ni de diez (10) metros a cornisa, tomando como cota cero la rasante de la vía en el punto medio del lindero correspondiente.

En casos de pendientes acusadas se estudiarán las soluciones a adoptar acordes con los criterios del cómputo de la superficie edificable.

Art. 11.3.8. CONDICIONES DE ESTETICA

El diseño y tratamiento de fachadas y volúmenes será libre.

El tratamiento de las medianerías obedecerá a las siguientes condiciones:

a) No podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el nuevo medianero.

b) En paramentos que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante y a la altura de las plantas superiores, no podrán abrirse huecos a una distancia del lindero medianero inferior a la mitad de la altura de coronación medida sobre la vertical del correspondiente hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 11.3.9. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

La promoción de varias viviendas en una parcela requerirá la formulación del correspondiente proyecto de Parcelación y, en su caso, del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, que podrán tramitarse conjuntamente con el proyecto unitario de edificación.

En las actuaciones conjuntas, se tenderá a una mínima dispersión de las dotaciones y servicios, debiendo centralizarse todo aquello que sea posible.

No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada sea superior a setenta y cinco (75) metros. A tal efecto se establecerán las oportunas separaciones a los linderos laterales de las parcelas extremas.

CAPITULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN VILLAS Y CHALETS

Art. 11.4.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con la sigla 4. Su tipología corresponde a edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Art. 11.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles el económico-secundario en sus clases C y D en situación 4; el económico-terciario en sus clase A(b) y B en situación 3 y A(a), C y D en situación 1; el dotacional y el infraestructural.

Art. 11.4.3. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una superficie de parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

El lindero frontal de parcela será igual o superior a diez (10) metros y la forma de aquélla permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

Estas condiciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

Art. 11.4.4. CONDICIONES DE POSICION

Las alineaciones oficiales son las señaladas por el planeamiento de desarrollo.

Se establece un retranqueo obligado de cinco (5) metros respecto al lindero frontal. No obstante podrá admitirse un cuerpo edificado situado sobre la alineación, destinado a garaje o a usos no residenciales compatibles, con una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de coronación y un frente máximo no superior al cincuenta por ciento (50%) de la dimensión del lindero frontal ni mayor de cinco (5) metros.

En cualquier caso la separación mínima al resto de los linderos será de tres (3) metros, con la excepción del lindero medianero en el supuesto de viviendas adosadas.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafiadas o por los perfiles de las vías existentes.

Art. 11.4.5. CONDICIONES DE OCUPACION

El coeficiente máximo de ocupación será del treinta y cinco por ciento (35%) considerados para edificación bajo y sobre rasante.

La superficie libre de parcela deberá destinarse a jardín o aparcamiento, pudiendo autorizarse la construcción de pérgolas y de cobertizos de carácter desmontable para utillaje, con una ocupación máxima del quince por ciento (15%) de dicha superficie libre y una altura total de tres (3) metros.

Art. 11.4.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de seis (6) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

En el cómputo de la superficie edificable no se incluirá la correspondiente a las plantas en las que más de la mitad de su volumen útil se encuentre bajo la rasante media del terreno y en contacto con el mismo, siempre que se destine a uso de garaje, trastero o local de servicios anexos a la vivienda y su altura libre sea inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art. 11.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura de cornisa de la edificación no podrá sobrepasar un plano teórico paralelo a la rasante media del terreno y a una distancia de siete (7) metros.

Art. 11.4.8. CONDICIONES DE ESTETICA

El diseño y tratamiento de fachadas y volúmenes será libre.

En los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, se respetarán las siguientes condiciones:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paramentos que puedan producir dominio de

vistas sobre la parcela colindante y a la altura de las plantas superiores no podrán abrirse huecos a una distancia del lindero medianero inferior a la mitad de la altura de coronación medida sobre la vertical del correspondiente hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 11.4.9. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

La promoción de varias viviendas en una parcela requerirá la formulación del correspondiente proyecto de Parcelación y, en su caso, del Estudio de Detalle y del proyecto de Urbanización, que podrán tramitarse conjuntamente con el proyecto unitario de edificación.

La edificación correspondiente a la tipología de chalet pareado requerirá la actuación simultánea sobre las dos parcelas colindantes y el cumplimiento de las condiciones relativas al tratamiento y de las medianerías.

En las actuaciones conjuntas se tenderá a una mínima dispersión de las dotaciones y servicios, debiendo centralizarse todo aquello que sea posible.

CAPITULO 5**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN NUCLEOS ECONOMICOS-PRODUCTIVOS****Art. 11.5.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS**

La presente Ordenación será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con la sigla 5.

Art. 11.5.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el económico-secundario. Son usos compatibles, el residencial, como guardería de instalaciones para parcelas superiores a 2.000 m²; el económico-terciario en su clase de oficinas ligadas a la actividad en situación 2; el dotacional, el infraestructural y el económico-terciario en sus clases A8b/648-C.N.A.E.), y C. en situación 1 y B en situación 2. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente, en base a justificación motivada de que se cubren todos los estándares de las presentes Normas, el económico terciario en cualquier grado y situación sobre superficies mínimas de dos mil (2.000) metros cuadrados.

Art. 11.5.3. CONDICIONES DE PARCELA

Se establece una superficie de parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

El lindero frontal de parcela será igual o superior a diez (10) metros y la forma de aquélla permitirá la inscripción de un círculo del mismo diámetro.

Estas dotaciones son de aplicación a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural.

Art. 11.5.4. CONDICIONES DE POSICION

Las alienaciones oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo.

La edificación podrá quedar alineada y su calidad de medianera estará condicionada a las soluciones constructivas y de diseño que garanticen la inexistencia de un aumento de riesgo para los colindantes. Se permiten retranqueos mini-

mos de cinco (5) metros a los linderos laterales y es preceptivo un retranqueo mínimo de tres (3) metros al fondo de parcela.

Las rasantes oficiales son las señaladas por el planeamiento general o el de desarrollo y quedan definidas por las curvas de nivel y cotas grafiadas o por los perfiles de las vías existentes.

Art. 11.5.5. CONDICIONES DE OCUPACION

El coeficiente máximo de ocupación será del ochenta por ciento (80%) para edificación sobre rasante.

La superficie libre de parcela deberá destinarse a jardín, aparcamiento o muelle de carga y descarga. Podrán construirse casetas de portería o control, con superficie máxima de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación no superior a cuatro (4) metros.

Art. 11.5.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente máximo de edificabilidad neta es de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

A estos efectos no computará la superficie obligatoria destinada a carga y descarga, que se deducirá en la cuantía de la dotación mínima exigida en el art. 8.5.2.3. de estas Normas.

Art. 11.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

La altura total de la edificación no podrá exceder de doce (12) metros, con dos (2) plantas como máximo. Se exceptúan del cumplimiento los depósitos de combustible.

Por encima de estos valores son admisibles los elementos indispensables para el normal funcionamiento de las actividades.

Art. 11.5.8. CONDICIONES DE ESTETICA

En los espacios libres resultantes de la separación a linderos deberán realizarse plantaciones de hileras de arbolado que conformen barreras visuales sin perjuicio de los accesos y bandas de seguridad para casos de incendio. Los aparcamientos en superficie se integrarán igualmente con arbolado frondoso.

CAPITULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION CONSOLIDADA

Art. 11.6.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

La presente Ordenanza será de aplicación en las áreas señaladas en el plano con la sigla 6.

Corresponde a aquellas barriadas o conjuntos residenciales existentes, con tipología predominante de edificación en bloque o en hilera que, por haber consumido el aprovechamiento urbanístico que podía soportar la ordenación, pueden considerarse como áreas de ocupación agotada.

Art. 11.6.2. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el residencial.

Son usos compatibles el económico-secundario en

todas sus clases y en situación 3 y 4; el económico-terciario en todas sus clases y en situación 2 y 3; el dotacional y el infraestructural

Art. 11.6.3. CONDICIONES DE ACTUACION

Se admiten en estas áreas las obras que a continuación se señalan:

a) Obras de urbanización, ligadas al acondicionamiento y mejora de la zona.

b) Obras de arquitectura, definidas en estas Normas, en sus modalidades de protección y adaptación, así como las de ampliación referidas al cerramiento y ocupación de plantas bajas diáfanos, cuando las necesidades sociales y la existencia de suficientes espacios libres así lo justificaren.

c) Obras de demolición, ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos o las circunstancias de ruina o de fuera de ordenación.

Art. 11.6.4. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

En aquellos conjuntos existentes que por su antigüedad, obsolescencia o estado físico pudieran plantearse en un futuro operaciones de remodelación, bien de iniciativa pública, bien de iniciativa privada (con el acuerdo de, al menos dos tercios (2/3) de las familias afectadas), se observarán las siguientes normas:

a) Deberá redactarse la oportuna figura de planeamiento que tomará como ámbito de estudio la totalidad del área a remodelar.

b) Salvo que se justifique que el área cumple los estándares que determina el artículo 13 de la Ley del Suelo (al menos en su entorno inmediato) y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a tales usos en la medida en que las condiciones físicas lo permitan.

c) Cabrá incrementar el número de viviendas existentes en un máximo del cinco por ciento (5%), siempre que no se exceda de la densidad bruta de setenta y cinco por hectárea (75 viv./Ha.) y se justifique en función de la necesidad social de realojamiento.

d) Cabrá incrementar la edificabilidad bruta del área en un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que se justifique en función de lo previsto en los dos apartados precedentes. A estos efectos no computará la superficie edificada bajo rasante.

e) Se respetarán las condiciones de uso y edificación de la ordenanza aplicable en función de la tipología.

En tanto no se acuerden las operaciones de remodelación, y en aquellas áreas en que domine la tipología de vivienda unifamiliar, se permitirán, además de las obras de protección y adaptación contempladas en el apartado b) del Art. 11.6.3., las de reconstrucción y ampliación que se ajusten a las características de los edificios colindantes y a las condiciones de uso y edificación de la ordenanza correspondiente, pudiendo admitirse alteraciones menores de las condiciones de parcela y de posición en función de la estructura de propiedad existente.

Normas de suscripción:

Las inscripciones al B.O. de Ceuta deberán ser solicitadas mediante instancia dirigida al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente. Ayuntamiento. Archivo. Plaza de Africa s/n. 11701. Ceuta.

Las inscripciones al B.O. de Ceuta serán por años naturales indivisibles. No obstante, para las solicitudes de alta, comenzado el año natural, podrán hacerse por el semestre o trimestre natural que reste.

El pago se realiza antes de los 15 días naturales contados a partir de notificación. No se aceptarán talones nominativos ni transderencias bancarias.

Las suscripciones se considerarán renovadas si no se comunica su cancelación antes del 15 de enero del mismo año.

Las tarifas vigentes, según acuerdo plenario de 2 de diciembre de 1988, son de:

- Ejemplar	215 pts.
- Suscripción anual	8.500 pts.
- Anuncios y Publicidad:	
1 plana	5.300 pts. por publicación
1/2 plana	2.650 pts. por publicación
1/4 plana	1.325 pts. por publicación
1/8 plana	715 pts. por publicación
Por cada línea	65 pts.

Las inscripciones serán gratuitas sólo para los centros oficiales que lo soliciten y previa autorización del Alcalde-Presidente.

Boletín Oficial de Ceuta

Ayuntamiento. Archivo. Plaza de Africa s/n. - 11701 - CEUTA

Depósito Legal: CE. 1-1958

Servicio de Publicaciones del Ayuntamiento
Sólo Coop. IMPRENTA OLIMPIA