

5ª. Espacios comunes.

Corresponde a:

A) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

B) Equipamiento Comercial y social.

— Condiciones de edificación:

Retranqueos: Se elaborará un Estudio de Detalle de conjunto fijando separaciones a los límites de la parcela, ordenando los volúmenes y fijando los viales interiores, siempre que se redacten en conjunción con el Ayuntamiento de Zafra.

Ocupación máxima: 50%.

— Condiciones de Volumen:

Aprovechamiento: El índice máximo de piso será de 1 m²/m².

Altura Máxima de la Edificación: Será de 24,5 m medida sobre rasante.

— Condiciones de Uso:

Uso Comercial:

— Uso principal: Estará constituido por locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos de consumo y por las construcciones complementarias destinadas al almacenamiento de los mismos.

— Usos complementarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas para actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramientos técnicos, agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y de comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicios, residencias hoteleras para 100-125 plazas, calculadas para satisfacer las necesidades del sector y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la Actuación.

Uso Social: Comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial y de relaciones humanas en general.

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, relativa al uso en locales a diferente nivel y a plazas de garaje en solares de reducidas dimensiones.

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 14 de marzo de 2003.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

Puesto que Cáceres no dispone de Plan General de Ordenación Urbana, adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX). Hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de la determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de marzo de 2003, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes,

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, relativa al uso en locales a diferente nivel y plazas de garaje en solares de reducidas dimensiones.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación. También puede interponerse contra esta Resolución recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida, 9 de abril de 2003.

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes,
JAVIER COROMINAS RIVERA

ANEXO

ARTÍCULOS Y ANEJOS DEL LIBRO V “RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES” DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÁCERES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA AL USO EN LOCALES A DIFERENTE NIVEL Y A PLAZAS DE GARAJE EN SOLARES DE REDUCIDAS DIMENSIONES

DEL TÍTULO I “CONDICIONES GENERALES”, CAPÍTULO I “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN”:

Artículo I.- Parámetros relativos a la forma del espacio público

1. Alineación de vial

Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija —coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella— u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

3. Alineación interior

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable.

4. Ancho de calle

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

5. Eje de calle

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

6. Rasantes

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

7. Altura reguladora o altura de cornisa

a) Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial.

La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora.

En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, exceptuándose los accesos exteriores a sótanos o semisótanos que, con carácter puntual no tengan una anchura superior a 3,5 metros.

b) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial y cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

c) Cuando una edificación tenga frentes opuestos dando a dos viales con cota de rasante diferentes, ésta se considerará dividida en dos construcciones independientes, quedará dividida según una línea imaginaria situada en el punto medio de la línea que une perpendicularmente ambos frentes; si los frentes opuestos no fuesen paralelos dicha línea coincidirían con la bisectriz del ángulo que estos forman.

La consideración de los distintos tipo de plantas (sótano, semisótano, baja, primera, segunda...), se realizará de forma independiente para cada uno de los frentes y con el fondo establecido según el párrafo anterior.

El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, siempre que la profundidad con menor altura respete al menos una distancia igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

d) A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente. Esta correspondencia es la fijada en la siguiente tabla:

1 planta	4,50 m
2 plantas	7,50 m
3 plantas	10,50 m
4 plantas	13,50 m
5 plantas	16,50 m
6 plantas	19,50 m
7 plantas	22,50 m
8 plantas	25,50 m
9 plantas	28,50 m
10 plantas	32,50 m

Para alturas superiores a 10 plantas, la correspondencia entre número de éstas y la altura se establecerá a razón de 3 m por cada planta permitida por encima de la planta número 10.

8. Edificaciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio, se autorizan las siguientes construcciones:

a) Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30° sexagesimales, arrancando sus vertientes desde los encuentros con las fachadas de los edificios, tanto a la calle como a patios de cualquier tipo.

Instalaciones comunitarias, entendiéndose por éstas las que se refieren a calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de gas, así como aquellas de carácter similar sin incluirse en ningún caso cuartos trasteros. Todas ellas habrán de quedar por debajo de los planos que arrancando del encuentro de las fachadas con la cara superior del último forjado, forman 45° sexagesimales con la horizontal. Quedan exceptuados de este ajuste los casetones de escalera y ascensores.

No podrá exceder la altura de ninguna construcción o instalación un límite de 3,50 metros sobre la altura reguladora.

Las instalaciones de energía solar serán en cada caso objeto de estudio especial. En el caso de la altura de los espacios para albergar maquinaria de aparatos elevadores, se estará a lo establecido por la reglamentación específica dictada al efecto.

Estas instalaciones serán directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados. Así mismo, el Proyecto de Ejecución del edificio contendrá el cálculo y dimensionamiento de las superficies e instalaciones necesarias a los efectos prevenidos por el presente artículo, con las medidas correctoras exigibles a los equipos previstos.

b) El espacio comprendido entre los planos definidos en el punto anterior para las cubiertas inclinadas y un plano horizontal situado a una altura de 3 metros sobre el nivel superior del último forjado, podrá adscribirse a las unidades residenciales previstas en el nivel inferior. En ningún caso podrá disponerse éste con carácter independiente de las mismas, debiendo tener acceso exclusivo desde la vivienda correspondiente. El espacio antes descrito computará a efectos de edificabilidad en todos los casos, entendiéndose que cuando dicho parámetro venga fijado por la ocupación y altura máxima tampoco podrá superarse la edificabilidad resultante.

9.- Fachadas de la edificación

En la edificación ordenada según alineaciones viarias, tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial. Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

a) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la edificación, que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no se constituyan ni fachadas principal ni posterior.

b) Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada, por los dos propietarios vecinos de la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las

paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

c) Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

10.- Terrazas

Se denomina terraza los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura de 1,10 metros y que no sobresalen del plano de la fachada.

La superficie en planta de las terrazas computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

11.- Cuerpos salientes

a) Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación.

b) Son cuerpos salientes abiertos aquellos cuerpos volados tales como balcones, que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura de 1,10 m.

c) Son miradores los cuerpos salientes acristalados en más de un 90% de su superficie.

d) Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en los apartados anteriores.

e) Cómputo de superficies.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados y miradores se computará íntegramente a efectos de índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La proyección de los cuerpos salientes se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela. Se exceptuarán del cómputo de ocupación los cuerpos salientes que superen la alineación de vial.

f) Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.

g) Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas Específicas, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

h) En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Así mismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,5 metros sobre el nivel de la acera.

i) En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

j) No se admiten cuerpos salientes más allá del fondo máximo edificable.

12.- Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

a) Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

— Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.

— Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que den frente a calle más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial y cumplan la condición siguiente.

— Los elementos salientes se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, ni el máximo fijado para los cuerpos salientes correspondientes a la calle.

— Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros de

ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.

13.- Cerramientos de parcela

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las subzonas, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle cuando delimiten el espacio público. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno, dentro de la parcela en que se constituyan.

14.- Retranqueos de la edificación

a) Son las distancias mínimas u obligatorias que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semisótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

b) En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 2.- Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo

1.- Parcela

Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

2.- Solar

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando se encuentre clasificado como suelo urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que se establece en esta Revisión de Plan General, no se encuentre incluido en ninguna unidad de ejecución o esté previsto su desarrollo mediante un Plan Especial en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

3.- Manzana

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones de vial.

4.- Profundidad edificable

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

5.- Espacio libre interior de manzana

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.

6.- Ocupación

Es la relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación, o su proyección sobre el terreno y la superficie de parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes ordenanzas particulares para cada una de las plantas del edificio.

7.- Espacio libre de parcela

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8.- Edificabilidad: superficie y volumen aparente

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida:

- Los sótanos y semisótanos dedicados a garajes, almacén al servicio de las actividades ubicadas en pisos superiores o trasteros.
- Los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones permitidas en cubiertas según art. 1.8.a).
- Los patios interiores no cubiertos.
- Los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.
- Los porches abiertos en planta baja.

— En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, los locales y oficinas situados bajo el nivel de la planta baja de la calle más alta, con la condición de habilitar aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 m² dedicados a este uso.

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad de ejecución, sector...)

Se expresa en metros cúbicos (m³) por metros cuadrados de suelo (m²s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados de faldones de cubierta en su caso, excluyéndose de esta medida.

— Los sótanos y semisótanos, dedicados a garajes, almacén al servicio de las actividades ubicadas en pisos superiores y trasteros.

— Los elementos técnicos de las instalaciones según art. 1.8.a).

— Los patios interiores no cubiertos.

— Los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

— Los porches abiertos en planta baja.

— En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, los locales y oficinas situados bajo el nivel de la planta baja de la calle más alta, con la condición de habilitar aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 300 m³ dedicados a este uso.

En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima o correspondiente, sólo computarán 5 m³/m²s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

C) Cuando en las fichas particulares para cada subzona se especifique que la edificabilidad máxima es “la resultante de aplicar los parámetros anteriores”, se refiere a los siguientes:

— Alineaciones.

— Condiciones de parcela.

— Disposición de la edificación.

— Retranqueos.

— Distancia entre edificaciones.

— Altura de la edificación.

9.- Adaptación topográfica

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna subzona, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

a) Los muros en los linderos medianeros de parcela no superen los 2 metros por encima de la rasante del terreno, medidos en la parcela en que se construyen.

b) Los muros situados en alineación de vial no superarán 1 metro de altura sobre la rasante de la calle.

c) En una parcela no existirá ningún muro de contención con más de 3 metros de altura, ni a menos de 4 metros, medidos horizontalmente, de otro cualquiera.

Artículo 3.- Parámetros relativos a la edificación

1.- Número de plantas

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona.

2.- Planta Baja

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano, según estén o no permitidos en cada una de las condiciones particulares de las subzonas.

a) En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota inferior a 0,60 m respecto de la rasante de la vía o del terreno.

b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

En este caso, y cuando se trate de la planta baja situada en el frente cuya cota de rasante es la más alta, el uso permitido para esta planta se podrá extender y ser de aplicación en la inmediata posterior, independientemente de su posición con respecto al frente por la que ella se rige, siempre que:

— No produzca molestia o conflictos de uso de plantas inferiores, siempre y cuando el uso de las plantas inferiores sea el de comercial, industrial, almacenes, trasteros y garajes.

— Cuando el local suponga una unidad física, que sea espacio único y no existan niveles distintos entre las distintas zonas del local.

— Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local (excluido los espacios cerrados destinados a almacenes y trasteros). Parte de esta superficie de ventilación e iluminación establecida podrá ser sustituida por medios mecánicos o artificiales previa presentación del correspondiente proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobado por el Ayuntamiento.

c) La altura libre de la Planta Baja no será inferior a 2,50 metros ni superior a 3 metros en uso residencial. Para cualquier otro uso, estas distancias se verán incrementadas a 3 y 4,5 metros respectivamente.

Podrán autorizarse la ejecución de Entreplantas en locales de planta baja pudiéndose reducir, en este caso, la altura libre mínima del espacio habitable hasta 2,40 metros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

— Debe suponer una misma unidad de local, que sea espacio único y disponga de acceso también único.

— La separación a fachada será como mínimo de 1,5 metros.

— La ocupación máxima permitida será de 75% de la Planta Baja del local.

— Cuando la altura libre de la Entreplanta sea inferior a 2,40 metros no podrá utilizarse para uso público, admitiéndose solamente como almacén, cuarto de máquinas o aseo de personal, en cuyo caso la altura mínima será de 2,10 m.

— La altura libre se computará entre las caras interiores de forjados.

3.- Planta Sótano

La Planta Sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 0,90 metros por encima de este nivel, siempre que no se permita semisótano, y no cumpla las condiciones necesarias

para ser considerada Planta Baja, computará, no obstante, como una planta más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los sótanos.

b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

De igual forma cuando se trate de edificios con dos frentes a viales opuestos con cotas de rasantes distintas, y en los que por definición se puede dar la continuidad de dos plantas de distinta consideración en cuanto a altura, el uso del sótano podrá ser el de la planta adyacente exterior. Esta extensión de uso se podrá realizar exceptuando el uso de vivienda; y cumpliendo los siguientes requisitos:

1.- Cuando el local suponga una unidad física, que sea espacio único en contacto directo con el acceso de la planta principal y no existan niveles distintos entre la distintas zonas del local.

2.- Dichos usos podrán desarrollarse en una profundidad equivalente a dos veces y media la longitud de la fachada (fondo máximo $< o = 2,5$ veces longitud de fachada), no debiéndose superar este parámetro, en ningún caso, la longitud de 40 metros. Esta medición se realizará desde la línea de edificación, en caso de existir soportales la línea de referencia será la línea exterior de éstos.

3.- Los huecos de luz y ventilación deberán tener superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local (excluido los espacios cerrados destinados a almacenes y trasteros). Parte de esta superficie de ventilación e iluminación establecida podrá ser sustituida por medios mecánicos o artificiales previa presentación del correspondiente proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

En cualquier caso la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad, conforme al art. 2.

En lo que se refiere a la superficie no susceptible de ser destinada a los usos indicados, será de aplicación lo dispuesto en la parte inicial de este apartado.

Cualquier tipo de actuación deberá cumplir con el resto de normativa de aplicación.

c) Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificable fijados.

4.- Planta Semisótano

La Planta Semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 metros por encima de la vía o del terreno circundante, o en su caso, de la altura fijada en las condiciones particulares de edificación para las subzonas.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 1,90 metros de este nivel o de la altura fijada en las condiciones particulares de las subzonas, y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada Planta Baja, computará, no obstante, como una más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los semisótanos.

b) En los semisótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

De igual forma cuando se trate de edificios con dos frente a viales opuestos con cotas de rasantes distintas, y en los que por definición se puede dar la continuidad de dos plantas de distinta consideración en cuanto a su altura, el uso del semisótano podrá ser el de la planta adyacente exterior. Esta extensión de uso podrá realizar exceptuando el uso de vivienda; y cumpliendo los siguientes requisitos:

1.- Cuando el local suponga una unidad física, que sea espacio único en contacto directo con el acceso de la planta principal y no existan niveles distintos entre la distintas zonas del local.

2.- Dichos usos podrán desarrollarse en una profundidad equivalente a dos veces y media la longitud de la fachada (fondo máximo $< o = 2,5$ veces longitud de fachada), no debiéndose superar este parámetro, en ningún caso, la longitud de 40 metros.

3.- Los huecos de luz y ventilación deberán tener superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local (excluido los espacios cerrados destinados a almacenes y trasteros). Parte de esta superficie de ventilación e iluminación establecida podrá ser sustituida por medios mecánicos o artificiales previa presentación del correspondiente proyecto de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

En cualquier caso la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad, conforme al art. 2.

En lo que se refiere a la superficie no susceptible de ser destinada a los usos indicados, será de aplicación lo dispuesto en la parte inicial de este apartado.

Cualquier tipo de actuación deberá cumplir con el resto de normativa de aplicación.

5.- Planta Piso

Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

En viviendas se admiten habitaciones abuhardilladas con las condiciones fijadas en el Capítulo III de estas Normas Urbanísticas.

6.- Patios

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

c) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,60 m por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

d) Las superficies y dimensiones mínimas de los patios no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

e) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

f) Los patios podrán ser interiores o abiertos a fachada principal.

g) Son patios interiores aquellos que no se abren a fachada principal. En este tipo de patio deberá poderse inscribir un círculo de diámetro $H/3$, siendo H la altura del patio, con un mínimo de 3 m de diámetro y luces rectas; la superficie mínima del patio será de 9 m².

h) Las dimensiones y superficies de los patios abiertos a fachada principal dependen de su profundidad, su altura y longitud de la fachada.

Estos patios podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle y sus dimensiones deberán cumplir, salvo condiciones particulares en contra, con las siguientes condiciones:

- Ancho $\leq 1/3$ longitud de fachada y ≥ 6 m
- Relación ancho/fondo ≥ 1
- Relación ancho/altura $\geq 1/2$

Podrán disponerse estos patios abiertos a ambos lados, comunicando la calle con el espacio libre interior de manzana, en cuyo caso, la relación ancho/fondo mínima podrá reducirse a la mitad de la especificada anteriormente.

DEL TÍTULO I “CONDICIONES GENERALES”, CAPÍTULO II “CONDICIONES GENERALES DE USO”:

Artículo 9.- Uso de oficinas

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

Categoría 1ª:

Edificios con más del 75% de la superficie total construida dedicada a oficinas.

Categoría 2ª:

Locales de oficinas en Planta Baja y Primera, o en planta piso siempre y cuando pertenezca a un edificio que tenga frentes opuestos dando a dos viales con cotas de rasantes distintas y que dicha planta corresponda en altura con una planta sótano o semisótano del mismo edificio considerada según el vial opuesto.

En planta primera y piso únicamente se permitirá cuando en planta baja no exista vivienda.

Categoría 3ª:

Oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la vivienda.

Artículo 10.- Uso de servicios

Definición

Establecimientos destinados a cuidar intereses o satisfacer necesidades del público o de alguna entidad oficial o privada (peluquerías, salones de belleza, etc...).

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª:

Edificios con más del 75% de la superficie total construida dedicada a oficinas.

Categoría 2ª:

Locales de servicios en Planta Baja y Primera, o en planta piso siempre y cuando pertenezca a un edificio que tenga frentes opuestos dando a dos viales con cotas de rasantes distintas y que dicha planta corresponda en altura con una planta sótano o semisótano del mismo edificio considerada según el vial opuesto. En planta primera y piso únicamente se permitirá cuando en planta baja no exista vivienda.

Artículo 20.- Uso residencial tipo 4

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2ª

Comercial: En categoría 1ª y 2ª

Oficinas: En categorías 2ª y 3ª

Servicios: En categoría 2ª

Industrial: Categoría 1ª en situación 1ª

Público: En su forma 2ª:

— Categoría 4ª en situación 3ª

En su forma 5ª:

— Categoría 4ª en situación 3ª

En su forma 8ª:

— Categoría 4ª en situación 3ª

Transporte y Almacenes: Categoría 1ª en situación 2ª

Espacios Libres y Zonas Verdes: Categoría 4ª en situación 1ª y 2ª

DEL TÍTULO I “CONDICIONES GENERALES”, CAPÍTULO III “CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS”:

Artículo 46.- Condiciones particulares de las viviendas

1.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio principal y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha.

2.- La cocina, comedor o cocina-comedor no tendrá comunicación directa con el cuarto de baño.

3.- Toda pieza habitable tendrá ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta.

En los cuartos de baño se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplirán las siguientes condiciones:

— Saliente de 0,75 m. por encima del tejado o pavimento de la azotea.

— Sección suficiente que garantice la renovación del aire.

4.- Todas las viviendas serán exteriores considerándose así aquellos que tiene al menos el estar-comedor iluminado y ventilados desde el espacio público exterior o desde un patio interior situado dentro de la propia parcela o mancomunado con otra, en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio con un mínimo de 6 m de diámetro.

El resto de piezas habitables de la vivienda tendrán iluminación y ventilación directa del espacio público exterior o de un patio existente dentro de la propia parcela o mancomunado con las dimensiones y superficies mínimas fijadas en estas Normas Urbanísticas.

5.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

— Dormitorio principal	10 m ²
— Dormitorio doble	8 m ²
— Dormitorio individual	6 m ²
— Cuarto de estar-comedor	14 m ²
— Cocina	5 m ²

Si la cocina y el cuarto de estar-comedor constituye una sola pieza, ésta tendrá una superficie mínima de 18 m².

La anchura mínima en pasillos será de 0,90 m, salvo en el vestíbulo de entrada, en que deberán poder inscribirse un círculo de 1,10 m.

La altura libre será al menos 2,50 m pudiéndose reducir hasta 2,30 m en cocina, cuarto de baño y pasillos y hasta un 30% de la superficie de cada una del resto de las habitaciones habitables.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m y la cubicación de cada una de ellas no será inferior a la resultante de aplicar las normas del primer párrafo de este apartado.

6.- En cada vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa a un espacio exterior no visible desde la vía pública.

7.- En todos aquellos edificios o solares sobre los que recaiga la petición de licencia de obras en los que se solicite el aumento o creación de un número determinado de viviendas, se proyectará al menos una plaza de garaje por vivienda.

Se excluirán de esta obligación aquellos edificios de viviendas ubicados en solares pertenecientes a una trama urbana consolidada en los que la actuación suponga una reposición o colmatación del tejido residencial existente, es decir que no provengan de actuaciones urbanizadoras recientes, y en los que la superficie de la parcela sea inferior a 125 metros cuadrados o tengan una fachada inferior a 7,5 metros.

También podrán quedar excluidos de esta condición aquellos solares en los que se demuestre la imposibilidad física de realización del número de plazas exigidas; hecho que deberá quedar perfectamente justificado en la memoria del proyecto mediante razonamientos fundados y al amparo de la imposibilidad de accesos, anchos y rasantes de viarios circundantes, anchos de crujía de la edificación, etc.; esta justificación deberá ser complementada de la necesidad o no de dichas plazas dependiendo de la capacidad de aparcamientos del entorno y del vial donde se ubica la edificación. En el caso concreto de vivienda colectiva la reducción del número de plazas no será nunca superior a un 20% del total exigido.

ANEJOS

DISTRITO: OESTE 03 SEMIDISTRITO: AGUAS VIVAS 0301

AREA DE REPARTO: AV-2 APROV. TIPO: 1,8617 UA/m ²	SUBZONA: TCP COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1
--	---

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

USO: RESIDENCIAL TIPO 9

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

ALINEACIONES Exterior..... Interior.....	Según plano n° 6 Según plano n° 6
CONDICIONES DE PARCELA Parcela mínima Parcela máxima Frente mínimo..... Frente máximo..... Diámetro círculo inscribible	Existente ó 150 m ² en nuevas parcelaciones No se define Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones 20 m Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones
DISPOSICION DE LA EDIFICACION Ocupación sótano..... Ocupación semisótano..... Ocupación planta baja..... Ocupación plantas altas	100% 100% 100% entre alineaciones 100% entre alineaciones
RETRANQUEOS A la alineación vial..... A linderos medianeros	Prohibidos Prohibidos
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES	No se define
ALTURA DE LA EDIFICACION Máxima..... Mínima	Según plano n° 6 La misma que la máxima
EDIF. SOBRE ALTURA DE CORNISA	Según Condiciones Generales de la Edificación Art. 1.8.a)
EDIFICABILIDAD Máxima Mínima	La resultante de aplicar parámetros anteriores No se define
PATIO AB. A FACHADA PRINCIPAL	Prohibidos
CUERPOS SALIENTES S. Total en fachada..... L. en fachada de cada planta. Vuelo máximo Cuerpos salientes cerrados .. Miradores Cuerpos salientes abiertos...	<= 1/3 superficie total de fachada <= 1/3 longitud total de fachada 5% ancho de calle o espacio libre <= 0,60 m Prohibidos Permitidos Permitidos

OTRAS CONDICIONES

--

DISTRITO: ESTE 05 SEMIDISTRITO: SAN MARQUINO 0502

AREA DE REPARTO: SM-1 APROV. TIPO: 1,9130 UA/m ²	SUBZONA: TCP COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1
--	---

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

USO: RESIDENCIAL TIPO 7

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

ALINEACIONES Exterior..... Interior.....	Según plano n° 6 Según plano n° 6
CONDICIONES DE PARCELA Parcela mínima Parcela máxima Frente mínimo..... Frente máximo..... Diámetro círculo inscribible	Existente ó 150 m ² en nuevas parcelaciones No se define Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones 20 m Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones
DISPOSICION DE LA EDIFICACION Ocupación sótano..... Ocupación semisótano..... Ocupación planta baja..... Ocupación plantas altas	100% 100% 100% 100%
RETRANQUEOS A la alineación vial..... A linderos medianeros	Prohibidos Prohibidos
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES	No se define
ALTURA DE LA EDIFICACION Máxima..... Mínima	Según plano n° 6 La misma que la máxima
EDIF. SOBRE ALTURA DE CORNISA	Según Condiciones Generales de la Edificación Art. 8.1.a)
EDIFICABILIDAD Máxima Mínima	La resultante de aplicar parámetros anteriores No se define
PATIO AB. A FACHADA PRINCIPAL	Prohibidos
CUERPOS SALIENTES S. Total en fachada..... L. en fachada de cada planta. Vuelo máximo Cuerpos salientes cerrados .. Miradores Cuerpos salientes abiertos ..	<= 1/3 superficie total de fachada <= 1/3 longitud total de fachada 5% ancho de calle o espacio libre <= 0,60 m Prohibido Permitido Permitido

OTRAS CONDICIONES

--

DISTRITO: SUR 06 SEMIDISTRITO: ESPIRITU SANTO 0608

AREA DE REPARTO: ES-4 APROV. TIPO: 2,0000 UA/m ²	SUBZONA: TCP COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1
--	---

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

USO: RESIDENCIAL TIPO 7

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

ALINEACIONES Exterior..... Interior.....	Según plano n° 6 Según plano n° 6
CONDICIONES DE PARCELA Parcela mínima Parcela máxima Frente mínimo..... Frente máximo..... Diámetro círculo inscribible	Existente ó 15 m ² en nuevas parcelaciones No se define Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones 20 m Existente ó 8 m en nuevas parcelaciones
DISPOSICION DE LA EDIFICACION Ocupación sótano..... Ocupación semisótano..... Ocupación planta baja..... Ocupación plantas altas	100% 100% 100% entre alineaciones 100% entre alineaciones
RETRANQUEOS A la alineación vial..... A linderos medianeros	Prohibidos Prohibidos
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES	No se define
ALTURA DE LA EDIFICACION Máxima..... Mínima	Según plano n° 6 La misma que la máxima
EDIF. SOBRE ALTURA DE CORNISA	Según Condiciones Generales de la Edificación Art. 1.8.a)
EDIFICABILIDAD Máxima Mínima	La resultante de aplicar los parámetros anteriores No se define
PATIO AB. A FACHADA PRINCIPAL	Prohibido
CUERPOS SALIENTES S. Total en fachada..... L. en fachada de cada planta. Vuelo máximo Cuerpos salientes cerrados .. Miradores Cuerpos salientes abiertos...	<= 1/3 superficie total de fachada <= 1/3 longitud total de fachada 5% ancho de calle o espacio libre manzana <= 0,60m Prohibidos Permitidos Permitidos

OTRAS CONDICIONES

--

DISTRITO: SUR 06 SEMIDISTRITO: EL CARNERIL 0609

AREA DE REPARTO: C-2 APROV. TIPO: 2,0000 UA/m ²	SUBZONA: TCP COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 1
---	---

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

USO: RESIDENCIAL TIPO 9

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

ALINEACIONES Exterior..... Interior.....	Según plano n° 6 Según plano n° 6
CONDICIONES DE PARCELA Parcela mínima Parcela máxima Frente mínimo..... Frente máximo..... Diámetro círculo inscribible	Existente ó 100 m ² en nuevas parcelaciones No se define Existente ó 6 m en nuevas parcelaciones 20 m Existente ó 6 m en nuevas parcelaciones
DISPOSICION DE LA EDIFICACION Ocupación sótano..... Ocupación semisótano..... Ocupación planta baja..... Ocupación plantas altas	100% 100% 100% entre alineaciones 100% entre alineaciones
RETRANQUEOS A la alineación vial..... A linderos medianeros	Prohibidos Prohibidos
DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES	No se define
ALTURA DE LA EDIFICACION Máxima..... Mínima	Según plano n° 6 La misma que la máxima
EDIF. SOBRE ALTURA DE CORNISA	Según Condiciones Generales de la Edificación
EDIFICABILIDAD Máxima Mínima	La resultante de aplicar los parámetros anteriores No se define
PATIO AB. A FACHADA PRINCIPAL	Prohibidos
CUERPOS SALIENTES S. Total en fachada..... L. en fachada de cada planta. Vuelo máximo Cuerpos salientes cerrados .. Miradores Cuerpos salientes abiertos...	<= 1/3 superficie total de fachada <= 1/3 longitud total de fachada 5% ancho de calle o espacio libre manzana <= 0,60m Prohibidos Permitidos Prohibidos

OTRAS CONDICIONES

--