

ORDENANZAS



INDICE ORDENANZAS

CAPITULO 0. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL	4
0.1._ DEFINICION Y ALCANCE	4
CAPITULO I	5
ORDENANZAS I. CONDICIONES DE REGIMEN Y GESTION.....	5
1.1._ REFERENCIA GENERAL.....	5
CAPITULO II.....	6
ORDENANZAS II. CONDICIONES GENERALES DE USOS.....	6
2.1._ REFERENCIA GENERAL.....	6
ZONIFICACION DE USOS	6
2.2._ DEFINICION	6
2.3._ DIVERSIFICACION EN ZONAS	6
2.4._ ZONA RESIDENCIAL.....	6
2.5._ ZONA INTERMEDIA	7
2.6._ ZONA COMERCIAL.....	7
2.7._ EQUIPAMIENTOS.....	7
CAPITULO III	8
ORDENANZAS III. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION	8
SECCION I. INTRODUCCION Y SISTEMATICA	8
3.01._ CONTENIDO.....	8
3.02._ SISTEMATICA.....	8
3.03._ TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION	8

SECCION II. CONDICIONES COMUNES	9
APROVECHAMIENTOS	9
3.04._ APROVECHAMIENTOS	9
3.06._ APROVECHAMIENTO MAXIMO Y MINIMO.....	10
FORMA Y DIMENSIONES	10
3.07._ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	10
3.08._ CUBIERTAS	11
3.09._ DISPOSICION DE LA PLANTA BAJA.....	12
3.10._ SOTANOS Y SEMISOTANOS	13
DISPOSICION	14
3.11._ RASANTES, ALINEACIONES, MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	14
3.12._ EMPLAZAMIENTOS	14
ASPECTOS ACCESORIOS	14
3.13._ ASPECTO EXTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES	14
3.14._ SALIENTES EN PLANTA BAJA.....	15
3.15._ ROTULOS DE IDENTIFICACION COMERCIAL.....	16
3.17._ NO EXISTE.....	17
3.18._ ESCALERAS Y ASCENSORES	17
3.19._ PROTECCION DEL ARBOLADO Y PLANTACIONES EN ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES	17
SECCION III OBRAS DE NUEVA PLANTA.....	18
3.20._ DEFINICION Y ALCANCE.....	18
3.21._ APLICACIÓN DE DIVERSAS REGULACIONES	18
3.22._ ALTURAS.....	18
3.23._ DECORACION DE MUROS AL DESCUBIERTO	19
3.24._ PRIMERA OCUPACION	19
SECCION IV OBRAS DE REFORMAS.....	19
CONTENIDO GENERAL	19
3.25._ DEFINICION Y RELACION CON LAS RESTANTES REGULACIONES	19
3.26._ MODALIDADES	20
3.27._ DESCRIPCION	20
3.28._ CONTABILIDAD DE LAS OPERACIONES	22
3.29._ FORMA DE INTERVENCION.....	23
3.30._ APROVECHAMIENTOS	23
3.31._ ALTURAS.....	24
3.32._ CUBIERTAS	24
3.33._ PLANTA BAJA, SEMISOTANOS Y SOTANOS	25
DISPOSICION	25
3.34._ RASANTES	25
3.35._ EMPLAZAMIENTOS	25
3.36._ LUCES RECTAS	26
3.37._ ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES HABITABLES.....	26
3.38._ VUELOS EN FACHADAS.	26
3.39._ ASPECTO EXTERIOR.....	27
3.40._ PORTALES, ESCALERAS Y ASCENSORES.....	27
3.41._ INSTALACIONES Y ACONDICIONAMIENTO GENERAL.	28

3.42._ CONDICIONES DE ACCESO.....	28
CAPITULO IV. CONDICIONES DE CADA TIPOLOGIA DE EDIFICACION. 29	
ORDENANZA IV. EDIFICACION CERRADA.....	29
SECCION I. CONTENIDO	29
4.01._ TIPOLOGIAS.....	29
4.02._ EDIFICACION CERRADA COMPACTA	29
4.03._ EDIFICACION CERRADA CON EJE.....	29
4.04._ EDIFICACION CERRADA PERIMETRAL.	30
4.05._ APROVECHAMIENTOS.	30
4.06._ ALTURAS.....	30
4.07._ EMPLAZAMIENTOS.	30
4.08._ PATIOS DE MANZANA.	31
4.09._ CUBIERTAS.....	32
4.10._ PLANTA BAJA, SEMISOTANOS Y SOTANOS	32
4.11._ RASANTES.	33
4.12._ PASAJES Y SOPORTALES.	33
4.13._ VUELOS	33
4.14._ PARCELA MINIMA.	33
4.15._ CIERRES DE PARCELA Y EDIFICACIONES AUXILIARES	34
ORDENANZA V. EDIFICACION EN ITINERARIO.....	34
4.16._ DEFINICION	34
4.17._ APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS.....	35
4.18._ EMPLAZAMIENTOS EN RELACION CON EL JARDIN	35
4.19._ SOTANOS, PASAJES, VUELOS, PARCELA MINIMA, CIERRES DE PARCELA, EDIFICACIONES AUXILIARES Y PROTECCION DE ARBOLADO.....	36

ORDENANZAS

CAPITULO 0. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL

0.1._ DEFINICION Y ALCANCE

1. La presente documentación constituye el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Villaviciosa dentro del ámbito que allí se define como zona 1. Dicho ámbito constituye simultáneamente la propuesta de delimitación del conjunto histórico de Villaviciosa (aún pendiente de su definitivo establecimiento) y el marco de este Plan Especial.
2. La delimitación del ámbito citado se representa en los planos, y difiere ligeramente de las anteriormente recogidas para ambos conceptos separadamente, Conjunto y Plan Especial a los que trata de hacer coincidir. Finalmente ajustando a un tiempo, algunos detalles de borde.
3. Se propone como Área de Rehabilitación Integrada, el ámbito representado en planos y en el resto de la documentación bajo la denominación de Casco Antiguo.
4. El presente Plan Especial sustituye y anula las condiciones particulares de la zona 1 de las NNSS, cuyo carácter era transitorio hasta la redacción de este documento.
5. Este plan especial, por tanto, completa tanto en el aspecto territorial como Normativo a las Normas Subsidiarias vigentes, con las que alcanza total continuidad. La vigencia de ambos documentos es indefinida: no previéndose para el presente especiales circunstancias determinantes de su revisión; ateniéndose, por tanto, en ese sentido, a previsiones generales de la Legislación.
6. El presente Plan Especial cuenta, igualmente, con todas las características y efectos previstos para este tipo de documentos en la legislación específica de protección de Patrimonio Histórico Español.
7. El posible desarrollo futuro de documento urbanístico, cualquier Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o documento similar, deberá ser sometido a informe de la Consejería de Cultura.

CAPITULO I

ORDENANZAS I. CONDICIONES DE REGIMEN Y GESTION

1.1._ REFERENCIA GENERAL

1. Las condiciones de Régimen y Gestión se toman de las establecidas con carácter general en la NNSS vigentes: añadiendo a ellas las establecidas por la legislación, tanto urbanística cómo de protección de Patrimonio, para los elementos catalogados, sus áreas de entorno e influencia y para los conjuntos históricos.
2. En los correspondientes listados de características se establecen las condiciones de los ámbitos denominados Unidades de Actuación y Unidades de Gestión cuya mecánica y tratamiento se rigen por lo establecido en las NNSS vigentes.

CAPITULO II

ORDENANZAS II. CONDICIONES GENERALES DE USOS

2.1._ REFERENCIA GENERAL

1. Las condiciones generales de uso se toman de las establecidas con carácter general en las NNSS vigentes; siendo la particularización específica para este caso la Zonificación de Usos, que se desarrolla a continuación y en el plano correspondiente.
2. En los correspondientes listados de características se establecen las condiciones de los ámbitos denominados Unidades de Actuación y Unidades de Gestión, cuya mecánica y tratamiento se rigen por lo establecido en las NNSS vigentes.

ZONIFICACION DE USOS

2.2._ DEFINICION

1. Las tipologías de edificación que sirven de contenedor tanto al uso residencial como a la mayor parte de los restantes usos urbanos, no llevan asignados los usos por sí mismos, sino que pueden adoptar los que corresponden a cada zona urbana según el planeamiento.

A los efectos se establece una Zonificación de usos independiente de la de tipologías, excepto para el equipamiento, en el que tipología edificatoria y uso van en todo caso asociados.

2. La zonificación de usos se desarrolla gráficamente y por medio de la presente normativa.

2.3._ DIVERSIFICACION EN ZONAS

1. Las zonas que se establecen son las siguientes:

0 RESIDENCIAL

1 INTERMEDIA

2 COMERCIAL

4 EQUIPAMIENTOS

2.4._ ZONA RESIDENCIAL

1. La zona residencial se caracteriza por la dominancia absoluta de esta actividad, admitiéndose solamente otros usos complementarios en pequeña escala. En esta zona, aun en las tipologías de residencia colectiva, será excepcional la dedicación de los bajos de la edificación a comercio, utilizándose básicamente para la propia residencia o para aparcamiento o servicios propios.
2. Todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

2.5._ ZONA INTERMEDIA

1. La zona denominada Intermedia se caracteriza por la predominancia del uso residencial, pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comercial, distribuidos de forma difusa, sin crear polaridades especiales ni alcanzar un nivel intenso de actividad.
2. En estas zonas, las plantas bajas pueden ser destinadas a usos diferentes del residencial.
3. Las actividades a desarrollar, en todo caso deben de ser compatibles con la vivienda.

2.6._ ZONA COMERCIAL

1. La zona denominada comercial es la característica de los puntos de mayor actividad del conjunto urbano. En ella, junto la residencia se producen todos los restantes usos urbanos, y no sólo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas o en edificios completos.
2. En esta zona se prohíbe, en obras de nueva planta el destino de las plantas bajas a vivienda, o la creación de nuevas viviendas, a través de obras de reforma, en situación de planta baja; excepto en los casos en el que la tipología de uso unifamiliar y la construcción se realice retirada de la alineación.
3. En todas las plantas restantes se admite la mezcla de usos, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas o riesgos se refiere. (en estos últimos, dentro solamente de los niveles próximos a la inocuidad, pues en otros niveles no sería admisible la actividad en absoluto).

2.7._ EQUIPAMIENTOS

1. En esta zona se incluyen los equipamientos, con independencia de su carácter público o privado y de su ubicación dentro de la trama urbana general.

CAPITULO III

ORDENANZAS III. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION

SECCION I. INTRODUCCION Y SISTEMATICA

3.01._ CONTENIDO

1. Esta Ordenanza se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones, recogiendo los conceptos que tradicionalmente suelen conocerse como Condiciones de edificación e Higiene. Y constituye una derivación del tronco común formado por el Capítulo III de la Norma II de las vigentes en Villaviciosa, titulado CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO, al que se remiten todos los aspectos que aquí no se especifican, a su vez las regulaciones de cada una de las tipologías concretas de edificación previstas en este Plan Especial derivan de las presentes, de las citadas Generales de las Normas Subsidiarias y de las definidas en esas Normas, para la llamada Zona I. Conjunto Histórico-Artístico de Villaviciosa.

3.02._ SISTEMATICA

1. Las diferentes regulaciones de esta Ordenanza se ordenan en tres distintos apartados refiriéndose el primero de ellos a los conceptos comunes de todas las tipologías de edificación y los dos siguientes a las peculiaridades que adoptan las obras de nueva planta y las de reforma. Estas últimas explican el modo en que deben utilizarse las anteriores, según la modalidad de obra de que se trate, incluyendo las particularidades de los edificios catalogados.

3.03._ TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION

1. Las diferentes tipologías de edificación que se utilizan en este Plan Especial, y que dan lugar a sus propios desarrollos normativos separados, se agrupan en los cuatro tipos básicos diferentes:

CERRADA
ITINERARIO
UNIFAMILIAR
EQUIPAMIENTOS

Sus definiciones precisas se realizan en las Ordenanzas de las tipologías respectivas y se corresponden, salvo en el caso del itinerario, con los conceptos usuales conocidos en general y no propiamente con los contenidos en las NNSS del Concejo, en las que se manejan las tipologías como definición integral de zonas urbanas, mientras que aquí significan tan sólo modelos de la edificación, con independencia incluso del uso al que esta se destine (todas estas variantes por lo demás se desarrollan dentro de una sola de las zonas: la de Conjunto Histórico-Artístico de Villaviciosa, cuyo contenido Normativo se vacía totalmente sustituyéndose por el presente Plan Especial.

SECCION II. CONDICIONES COMUNES

APROVECHAMIENTOS

3.04._ APROVECHAMIENTOS

1. La capacidad de edificar en las parcela a la que esta Norma atribuye utilización privada se establece, con carácter general, por medio de módulos de aprovechamiento, que expresan la cuantía de construcción, medida en superficie construida, que puede realizarse por cada unidad de superficie de la parcela neta edificable.
2. El aprovechamiento se asigna sobre las parcelas netas según se delimitan en el nuevo planeamiento excepto en los ámbitos que se denominan unidades de gestión, dentro de los que la asignación se refiere a parcelas brutas.
3. La asignación de aprovechamientos e realiza en todo caso directamente, y no por medio de condiciones compositivas de altura, fondo edificable u otras, cuya utilización por el contrario se supedita al contenido de aprovechamiento fijado de forma independiente.
4. Los módulos de aprovechamientos e determinan por Unidades Homogéneas, a través de un listado general.
5. La capacidad de edificar en zonas de equipamiento público no tiene el concepto de aprovechamiento, que es inherente a la edificación privada; se mide y regula de modo análogo al aprovechamiento, pero se denomina únicamente Edificabilidad. En los equipamientos privados el concepto a utilizar es cómo en el resto de la edificación privada, el de aprovechamiento.

3.05._ MEDICION DE APROVECHAMIENTOS.

1. Dentro de los aprovechamientos, asignados en la forma descrita en el artículo anterior, se computan todas las superficies construidas de la edificación, excepto las destinadas a estacionamiento de vehículos, instalaciones, tendederos y trasteros, en los casos que mas adelante se detallan; incluyéndose tanto los sótanos como los espacios bajocubierta, y los situados en las restantes, se dispongan o no en vuelos sobre las alineaciones a fachada y tanto en la edificación principal como en las auxiliares en su caso.
2. Se considera superficie construida a la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, en plantas normales y en vuelos cerrados; y por el perímetro de borde exterior de forjado en antepecho en los vuelos abiertos y acristalados, si bien en ambos la superficie se contabiliza tan sólo por el 50 % de su extensión real; en sótanos y semi-sótanos el cómputo incluirá el espesor completo de los muros perimetrales; y en espacios bajocubierta la superficies de suelo cuya altura libre hasta la cara interior de los faldones sea igual o superior a 1.80 mts.
La superficie de huecos en forjados, tales como los ojos de escalera o los vacíos de una planta sobre otra en espacios en doble altura, en cuyo caso no se contabiliza.
3. Las instalaciones generales del edificio y los espacios destinados a estacionamiento o a trasteros no se contabilizan como aprovechamiento si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las instalaciones generales ni trasteros o tendederos cuando se sitúan en el espacio bajocubierta.

Cualquier de los elementos citados se contabilizan si se sitúan en otra posición distinta a la indicada.

4. La delimitación de las Unidades Homogéneas, que determinan la de las parcelas netas a efectos de aplicación de los módulos de aprovechamientos, se obtiene del plano de zonificación, trasladándose a escalas mayores en la forma que se describe en la sección III de la Norma II de las Normas Subsidiarias vigentes, en lo que a la alineación exterior se refiere, apoyándose en los elementos fijos o paralelos reconocibles en la representación gráfica (con preferencia sobre la medida en planos para el caso de los límites de unidad interiores a manzana y no coincidentes por tanto con las alineaciones.

3.06._ APROVECHAMIENTO MAXIMO Y MINIMO.

1. Los módulos de aprovechamiento expresan el valor máximo que puede alcanzarse en edificación de nueva planta y en ampliaciones o añadidos a las ya existentes. El mínimo obligatorio a realizar en las parcelas netas es, con carácter general el 40% del valor del módulo y no se refiere a la altura de la edificación, sino sólo al aprovechamiento del conjunto.

2. Se exceptúan de la obligación de alcanzar el valor mínimo las parcelas en que no puede alcanzarse esa cabida, por razón de servidumbres civiles o porque no es compatible con el cumplimiento de retranqueos, luces rectas con la edificación propia o en las colindantes.

3. Las parcelas edificadas por debajo del 50% de su aprovechamiento mínimo podrán ser objeto de las diversas medidas de fomento de la edificación en los términos previstos en la legislación vigente, estando en todo caso las parcelas cuyas edificaciones se incluyen en el catálogo de elementos arquitectónicos de interés, al margen de la mecánica, incluso del propio concepto de aprovechamiento mínimo, aspecto que se considera cumplido con la edificación presente catalogada y supuesto que se cumplen las obligaciones básicas de su conservación. En las restantes, por otro lado se admite con carácter general la posibilidad de renuncia al aprovechamiento acedente realizado, trámite que se realizará a instancia de parte y siempre que a juicio del Ayuntamiento esa reducción sea admisible en razón de la escasez o abundancia de suelo apto para edificar en relación con las necesidades observadas y también de sus resultados para la estética y ordenación generales.

FORMA Y DIMENSIONES

3.07._ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas.

2. Las alturas máximas totales en metros se obtienen aplicando al número de plantas permitido las correspondientes alturas de planta; y sumando a éstas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes; y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor del forjado posibles elementos sobresalientes que pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales.

3. Si en alguna de las plantas se rebasa la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, de tal modo que nunca rebase de la altura total en metros que se obtendría de la aplicación del apartado anterior.
4. En un caso general, sin otros condicionamientos de entorno, la altura libre exterior de la planta baja será de tres metros como mínimo y cuatro como máximo, salvo en los edificios de utilización unifamiliar, en los que la altura libre mínima de la planta baja podrá llegar a ser de 2.50 mts; la altura libre en todas las plantas superiores no será menor de 2.50 mts, ni mayor de 3 mts. Estos valores sin embargo, tienen el carácter de residuales, en la medida en que lo frecuente será que primen sobre los valores indicados, los obtenidos en relación con las edificaciones colindantes de acuerdo con lo establecido en las condiciones de protección de la estética.
5. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo la cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,80 mts. cuando el cielo raso repita la inclinación de cubierta y siempre que en algún punto del mismo local se alcance al menos la altura de 2,75 mt. libres; mientras que los valores admisibles serán los generales de las restantes plantas distintas de la baja si los cielo rasos son horizontales y se alcanza la altura superior señalada en el caso anterior.
6. La altura libre de sótanos y semisótanos nunca bajará del valor de 2,20 mts a cara inferior de forjado, ni 2,00 mts. a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará para el semisótano con los valores señalados en las NNSS vigentes, en los supuestos que allí se contemplan, sección VI, capítulo III, norma del artículo referente a la “descripción de las condiciones de volumen”, si se trata de abordar utilizaciones distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.
7. Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que se determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.
8. A lo largo de las presentes Ordenanzas debe entenderse que al enunciar un número de plantas se incluye siempre la planta baja.

3.08._ CUBIERTAS

1. Con carácter general, y de acuerdo con las NNSS vigentes, las cubiertas de edificios deberán ser inclinadas de forma real y aparente y su inclinación estará comprendida entre 20° y 30° o 36,4 y 57,74 % de pendiente.
2. En el espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas se podrá destinar o bien a alojar los trasteros y tendederos para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio, o para uso residencial, únicamente en forma de soluciones duplex, desarrolladas conjuntamente entre esta planta y la inferior. En vivienda unifamiliar este espacio forma parte indiferenciada del programa desarrollado en las restantes plantas.
3. Independientemente de ello, y por encima de los gálibos autorizados para las cubiertas inclinadas, se prohíbe la colocación de elementos disonantes (tales como antenas, chimeneas, y casetones de ascensor).
4. Se entiende por gálibo autorizado el volumen encerrado por planos inclinados apoyados en los lados del perímetro de la edificación que son remate inferior de vertientes, en la línea de realce situada sobre la línea de cornisa, tal como este se define en el punto 8 de éste artículo, y con inclinación comprendida en el intervalo señalado en el punto 1, aún cuando no se alcance la altura total máxima y por lo tanto la construcción se remate por debajo del gálibo autorizado. En todo caso, el gálibo

autorizado tal y cómo ha quedado definido, es la envolvente exterior máxima de la edificación y de la cubierta.

5. La disposición de los usos habitables o utilitarios señalados en el presente punto 2 en el espacio bajo-cubierta, nunca será de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios.

6. Las buhardillas son castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. El plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 1,2 mts. de ancho y 1,50 de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta. Las buhardillas deberán coincidir obligatoriamente, con la vertical de los huecos de fachada en las plantas normales, situándose sobre su mismo eje: la separación entre ejes de las buhardillas será de al menos tres metros, eliminándose la posición correspondiente a los huecos de fachada que no cumplan con esa distancia. Las cubiertas del castillete adoptaran las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta. El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores. En el supuesto de composiciones de fachada de marcada simetría, se admite la realización de una buhardilla central mayor, con no más de 2,5 mts. de ancho y cumpliendo las restantes condiciones del caso general.

7. Son lucernarios, los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse siempre que guarde correspondencia con la composición de los huecos de fachada, y su protagonismo no sea excesivo.

8. El canto del alero máximo admisible en nuevas edificaciones o rehabilitaciones será de 15 cm., admitiéndose soluciones constructivas tradicionales, presentes en edificios de Villaviciosa.

3.09._ DISPOSICION DE LA PLANTA BAJA

1. La disposición de la planta baja (que es la que determina la de todo el edificio) en relación con la rasante, debe ajustarse a lo establecido en el artículo 3.07 punto 6, entendiéndose por altura libre exterior en la planta baja, la distancia entre rasante y forjado de suelo de la planta primera, por su cara inferior; y debiendo situarse en la medida entre los límites máximo y mínimo que se han fijado en cualquier punto de la alineación en edificaciones adosadas a ella y del contorno de la edificación, si esta se presenta retirada. Si la altura de planta baja se ha debido fijar con el modelo de las edificaciones colindantes, se entenderá que sus márgenes de variación en relación con una rasante inclinada son de 50 cm. arriba y abajo del valor así obtenido.

2. respecto de la organización interna de niveles dentro de la planta baja se establece lo siguiente:

_La altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior de la decoración de techo terminada (incluyendo aislamientos en su caso) no será inferior a 2,75ts, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior o si el techo se eleva más allá de la altura máxima fijada en el artículo 3.07 punto cuatro, bajo las condiciones previstas en el punto 3 de ese mismo artículo. La decoración e instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,20 mts, libres, siempre que su proporción no rebase el 25% e la planta.

_No se contempla la realización de entreplantas, excepto en el supuesto de que se realizasen para este fin el espacio de planta primera, sin variación alguna de sus dimensiones límite de cada una de las plantas, baja y primera independientemente.

3. Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de la planta baja no pudiera mantenerse con un solo nivel horizontal en la planta primera, esta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones impuestas a la planta baja.
4. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes discontinuos, por intercalarse otras edificaciones, o contar con fachadas a distintas calles, cada frente independiente deberá guardar separadamente sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja; manteniéndose la referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.
5. En las edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo de todos modos, consideradas fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a estas. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación den lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se aplicará el criterio establecido en el punto 4 de este artículo.

3.10._ SOTANOS Y SEMISOTANOS

1. Se considera como nivel de semisótano al situado debajo de la planta baja que utiliza la diferencia entre las alturas libres exterior e interior de la planta baja para la iluminación y ventilación. El desnivel entre la rasante exterior y el techo del semisótano deberá ser tal que permita físicamente realizar ventanas de altura no inferior a 50 cm. y cumplir las condiciones higiénicas propias del uso del que se trate.
2. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación, o sobresaliendo de ellas en menos cuantía de la que se exige para los semisótanos.
3. En los locales que aquí se definen como semisótanos se podrán desarrollar los usos alternativos distintos de los de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones generales del edificio, y vinculados a la planta baja que se contemplan en las NNSS para los sótanos punto H del artículo correspondiente de la Norma II, sin necesidad de contar con la comunicación entre ambos niveles por supresión parcial del forjado que los separa. A los sótanos se les aplican estrictamente aquellas condiciones.
4. A los edificios construidos antes de la vigencia de estas Ordenanzas se considerarán como semisótanos a los que cumplan las condiciones del apartado 1 de este artículo, siempre que la planta situada sobre ellos pueda ser considerada planta baja. Si el supuesto semisótano existente rebasa 2,00 mts. de altura libre exterior, pasaría el mismo a considerarse como nivel básico de planta baja. Con independencia de la posición de su suelo interior respecto de la rasante y en las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo anterior.
5. Cuando en la primera planta por debajo de la baja, existen condiciones de semisótano tan solo en algunas partes de su perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, en el límite entre ambas zonas, se considerará la línea de equidistancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones.
(Y por tanto, en la perpendicular al perímetro, la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).
6. Las condiciones expresadas para semisótanos solo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de estos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar el nivel de rasante.

7. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, (itinerario- jardín, unifamiliar y algunas de las modalidades de equipamiento) solo podrá utilizarse en sótano la proyección vertical de la edificación sobre rasante, mas un 20% de la superficie del espacio obligadamente libre de edificaciones.

DISPOSICION

3.11._ RASANTES, ALINEACIONES, MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1. Expresamente se remite la definición y regulación de los conceptos del título de este artículo a lo señalado en las NNSS vigentes (Secciones II y III del Capítulo III de la Norma II, relativas a "condiciones de la parcela " y "condiciones de posición del edificio en la parcela").

2. En toda obra que implique remoción de tierras por debajo de la cota cero, se realizará el pertinente control arqueológico comunicando a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes con 15 días de antelación el comienzo de los trabajos para la concesión del oportuno permiso, a tenor de lo que dispone Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. Asimismo, deberá ser comunicado a esta Consejería el resultado de dicho control. El procedimiento para autorizar y prescribir los seguimientos arqueológicos se realizará conforme a lo establecido en la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

3.12._ EMPLAZAMIENTOS

1. Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos, y con ello su relación con las alineaciones, linderos, y otras construcciones. En este plan Especial los emplazamientos se determinan mediante la combinación de reglas escritas diversas según las distintas tipologías de la edificación.

2. En general los emplazamientos constan de algunas condiciones fijas, en relación con la alineación exterior, y de otras dimensiones o elementos variables según la propia solución arquitectónica que se adopte y de acuerdo con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas de retranqueo que aquí se fijan. En todo caso, en los proyectos de construcción o reforma se aportará obligatoriamente plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

El fondo edificable, será como máximo el grafiado en la planimetría correspondiente del Plan Especial, salvo que expresamente se indique lo contrario.

ASPECTOS ACCESORIOS

3.13._ ASPECTO EXTERIOR DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Conforme al Art.130 de la Ley del Suelo, las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:

_La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considerara oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón

para ello cuando la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofrezca, además, valores estéticos interesantes.

_ Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o de que se sitúe entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (comúnmente denominado medianería) se situó al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de éste modo la diferencia de aspecto.

_ En instalaciones comerciales se mantendrá siempre como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada.

_ Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana, y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.

2. Todo propietario de inmuebles en zona urbana está obligado a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento ordenará que se ejecuten las obras necesarias en ese sentido, si por los propietarios se descuidara esta obligación (Art. 245 de la Ley del Suelo) este tema alcanza un amplio desarrollo normativo en las Secciones III y IV del Capítulo III de la Norma I de las Subsidiarias, relativas al deber de conservación de los Inmuebles y a su estado ruinoso, como en las Secciones IX, y XI del Capítulo III de la Norma II de las mismas Subsidiarias, relativas a Higiene, Seguridad y Estética; y en las determinaciones relativas a esos mismos aspectos y a Protección y Estética de este Plan Especial.

3.14._ SALIENTES EN PLANTA BAJA

1. La decoración de las plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno en escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad y de identificación, las condiciones se señalan en la correspondiente Normativa.

2. En la zona denominada Casco Antiguo no se admite la colocación de marquesinas. En la zona de Ensanche su utilización es sólo excepcional, de acuerdo con lo establecido en las NNSS al respecto, no admitiéndose sin las condiciones allí señaladas, y nunca en edificación de construcción anterior a 1950. En los casos en que si pueden instalarse marquesinas, su altura libre mínima sobre rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública. Las marquesinas podrán autorizarse con carácter excepcional en construcciones de nueva planta no colindantes con edificios catalogados, siempre y cuando su composición sea acorde con el edificio en cuestión.

3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre, una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente. Solo podrá autorizarse toldos en edificios no catalogados. Dichos toldos solo podrán ser de tipo enrollable.

3.15._ ROTULOS DE IDENTIFICACION COMERCIAL

1. La referencia para este tema es su tratamiento en las NNSS con las particularidades siguientes:

MUESTRAS

a) En planta baja las muestras podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0.60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir este orden situarse igualmente dentro de los escaparates de los huecos de fachada, sin rebasar en este caso los laterales de los mismos.

b) no se permiten rotulaciones comerciales que afecten a varias plantas, ni en la coronación de los edificios, ni sobre la cubierta.

c) En plantas superiores tan solo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 90 centímetros y ancho no superior al de cada hueco, considerado individualmente; y solo indicando las actividades que se realicen en el propio local, no como anuncio de marca de productos de utilización común. Sobre barandillas las muestras solo podrán formarse por letras sueltas dentro de un espacio análogo al señalado en general.

d) Se prohíben las iluminaciones comerciales o de reclamo que produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, excesiva intensidad, o insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual dentro de los locales ajenos de que se trate.

e) En las medianerías que queden al descubierto definitivamente se prohíbe toda clase de muestras o anuncios. Pudiendo autorizarse, en cambio, si la medianería esta expuesta solo temporalmente, y ha de ser cubierta por otras construcciones con posterioridad.

BANDERINES

1. Se prohíben las muestras comerciales en banderola, sean o no luminosas.

2. La colocación de anuncios publicitarios se hará solamente sobre carteleras dispuestas al efecto; y cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan solo, dentro del ámbito del Plan Especial, sobre los vallados de solares o de obras en construcción, o sobre medianerías temporales. No se admiten, por lo tanto, sobre fachadas de los edificios, sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan solo mientras estas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificadas, aunque los edificios estén retirados de las alineaciones exteriores.

3.16._ PORTALES

1. El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas y enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales; deberán cumplir las especificaciones, reglamentarias y particulares, señaladas en las NNSS, y las pertenecientes a la legislación general actualmente vigente. En todo caso, y como mínimo tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, un ancho mínimo de 2 metros, y el paso hasta el ascensor deberá poder hacerse sin subir escalones, proporcionando siempre un itinerario con ancho libre no menor de 70 cm. en el que los cambios de nivel, si los hubiera, se efectúen por medio de rampa de pendiente no mayor del 12 %. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1 '30 mts. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

3. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana, jardín o espacio circundante en edificación abierta, el portal debe obligatoriamente de dar acceso a ese espacio, además de a la vía pública. Igualmente será el lugar nexo de conexión a garajes e instalaciones comunes en su caso.
4. En los portales se dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.
5. Sobre el portal debe estar señalizado el número que corresponda en la calle en que se sitúa.
6. Todos los edificios con uso de vivienda en edificación colectiva deberán contar, dentro de la zona común de portal de acceso con un cuarto de basuras, donde se almacene durante el día el cubo o cubos generales de la comunidad y en los que se pueden depositar las bolsas dentro de los cubos en las horas próximas a la de recogida. Estos cuartos tendrán una superficie no menor de 1,5 m² por cada 10 viviendas o establecimientos que hagan uso de ese portal, y deberán estar ventilados hacia cubierta, con ranuras de entrada de aire en las puertas y los conductos de ventilación deberán ser independientes de los de cuartos de baño y aseos, y pueden en cambio, coincidir con los de garajes.

3.17._ NO EXISTE

3.18._ ESCALERAS Y ASCENSORES

1. En las edificaciones en que la altura máxima permitida sea de tres plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de la escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que este caso es obligatorio, será de 0,80 metros.
2. En edificios de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta conceptuándose como tal en la planta baja el acceso al portal.
3. Será obligatoria la instalación de, al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 mts.

3.19._ PROTECCION DEL ARBOLADO Y PLANTACIONES EN ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES

1. Se aplicarán en primer lugar, las previsiones de la Norma artículo 71, s) y t). Mas en detalle, el arbolado existente en todas las parcelas de suelo urbano en las que conforme al Planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, sea de utilización privada o pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia o no de autorizar esas talas en función de los fines perseguidos por la ordenación.
2. En los proyectos de construcción de nueva planta o de reforma situados sobre parcelas en las que el planeamiento permita su parcial edificación, se recogerá esquemáticamente el arbolado existente en la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento pueda formar un criterio sobre la oportunidad de su corte, mantenimiento o traslado. En casos concretos de árboles de buena calidad y desarrollo, su mantenimiento podrá, dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aun cuando ella exija modificar emplazamientos procedentes de trazados conforme a Ordenanzas. Si bien, las modificaciones que para ello se realicen

no darán lugar a reducción de aprovechamiento; ó, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la correspondiente indemnización.

3. Lo establecido en este artículo se fundamenta en el artículo 178 de la Ley del Suelo, que atribuye a los Planes la competencia para fijar que actos deben sujetarse a licencia municipal, además de los que allí se recogen expresamente. Se establece para la posible infracción de lo anterior la tipificación de sanción del artículo 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

SECCION III OBRAS DE NUEVA PLANTA

3.20._ DEFINICION Y ALCANCE

1. Se considera cómo obra de nueva planta la ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación.
2. Cuando en la misma parcela existan edificaciones anteriores, la regulación de las nuevas construcciones se hará atendiendo a lo previsto para los casos de reforma o ampliación, ya que, aun cuando la nueva construcción se ejecute separadamente de las anteriormente existentes, la relación con estas últimas será siempre un factor a tener en cuenta que modifica la aplicación de las Ordenanzas.

3.21._ APLICACIÓN DE DIVERSAS REGULACIONES

1. La redacción positiva normal de las presentes Ordenanzas configura directamente el modo de realizarse las obras de nueva planta. Tanto las regulaciones referentes a usos, cómo las de composición que forman la Sección II de la Ordenanza, y las correspondientes Ordenanzas de tipologías responden a la intención básica de determinar las condiciones para las obras de nueva planta; y cuando se refieren a supuestos de reforma o actuación sobre edificaciones existentes, esta característica se hace constar expresamente.
2. En cambio, el contenido de la Sección IV de esta Ordenanza se refiere en todo caso a situaciones diferentes de la de nueva planta; y, por su parte, la Sección V relativa a protección y estética, se refiere preferentemente a actuaciones sobre edificaciones existentes, y dentro de los supuestos de obras de reforma, pero contiene también regulaciones para las obras de nueva planta, haciéndose constar, en ese caso, expresamente esa característica.
3. Las restantes Ordenanzas no se refieren, en general, a los supuestos de la edificación y su uso, sino a condiciones de los predios, y a las actuaciones previas o diferentes; del hecho de edificar, por lo que no guardan relación directa; con el hecho de edificar de nueva planta, supuesto este que se origina una vez que los terrenos han adquirido, al menos la condición de aptos para la edificación, tal como ésta se define en la Ordenanza de Régimen del Suelo.

3.22._ ALTURAS

1. Las alturas máximas a utilizar en nueva planta se determinan por Unidades Homogéneas en los correspondientes planos y listados, siendo dominante la fijada en listado en los contados casos en los que existen excepciones puntuales.
2. Se considerará como altura mínima obligatoria la de una planta menos de la máxima; excepto en el supuesto de que el valor, máximo fijado no pudiera ser alcanzado al aplicar luces rectas y retranqueos, en cuyo caso se alcanzaría, no obstante el mayor valor posible de acuerdo con esas regulaciones. Sí se produce reducción de altura motivada por razones objetivas de luces rectas o retranqueos, o

por razón de otras servidumbres civiles, es admisible que se aumenten las restantes dimensiones, dentro de sus propias regulaciones hasta alcanzar, si ello es posible, los aprovechamientos fijados en éste Plan.

3. En todo caso, el incumplimiento de la altura mínima por cualquiera de las razones apuntadas, en las obras de nueva planta, no dará lugar por si misma a que la edificación se considere insuficiente, dado que, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, el concepto de edificación insuficiente se vincula tan sólo al de aprovechamiento, y no a los de altura o forma.

3.23._ DECORACION DE MUROS AL DESCUBIERTO

1. En general, la obligación de decorar los muros de edificios en que quedan al descubierto, regulada en el Art.3.13. recae sobre el propietario de la edificación a la que el muro pertenece. Sin embargo, si la realización de una obra de nueva planta lleva consigo el dejar al descubierto medianerías ajenas que antes no lo estuvieran, será el que edifica el obligado a decorarlas dejando completamente resuelto el aspecto estético motivado por la nueva construcción.

2. Los cierres de los locales comerciales, mientras no sean ocupados y decorados deberán terminarse con material de tabiquería, y quedar revocados y pintados en color análogo al del resto de la fachada y en general, guardando el ornato propio de las vías publicas urbanas. Puede admitirse, como solución alternativa, el utilizar esas superficies para realizar figuraciones decorativas o artísticas de tipo transitorio o perecedero, mientras los locales no sean objeto de otra utilización.

3.24._ PRIMERA OCUPACION

1. La primera ocupación de los edificios, es decir, la comprobación de su ajuste a la licencia de obras, y la consiguiente autorización para que la edificación se utilice, si la comprobación es positiva, debe incluirse obligatoriamente el testimonio de que el terreno es solar de modo efectivo en ese momento, según las condiciones que se fijan en la Ordenanza de Régimen del Suelo. Lo que supone, o bien que se encuentre la urbanización enteramente terminada, y liquidados todos los conceptos que a la parcela correspondan por cesiones de terreno, destrucción de inmuebles o bienes, etc. (en resumen los originados en los procedimientos de reparto de cargas); o, en otro caso, que el titular de la licencia de obra liquide el importe total de las obras o compromisos pendientes. Solamente en la hipótesis de que estos no se encontraran enteramente determinados se admitirá la aportación de aval suficiente que cubra el margen de indeterminación que pudiera existir, haciéndose, de todos modos efectiva toda la parte segura de la valoración.

SECCION IV OBRAS DE REFORMAS

CONTENIDO GENERAL

3.25._ DEFINICION Y RELACION CON LAS RESTANTES REGULACIONES

1. Sé consideran obras de reforma todas las que se ejecuten sobre edificios ya existentes, o en parcelas que estén ya parcialmente construidas con edificaciones

permanentes de tipo urbano (siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo proyecto o anteproyecto general que las englobe a todas).

S. Para todas las obras así definidas el marco normativo es exclusivamente esta Ordenanza. Es decir, las de composición contenidas en la Sección II de esta Ordenanza, las de tipología y las de uso no tienen aplicación directa sobre las obras que se reforman; su aplicación, de tipo indirecto, se canaliza siempre a través de las referencias y acotaciones de esta Ordenanza, y solo en la medida y forma en que esta Ordenanza las utiliza. Las regulaciones de Protección están expresamente referidas a nueva planta o reforma, según proceda.

3. Las obras que se proyecten en B.I.C. (Bien de Interés Cultural), o sobre los que se haya incoado expediente para su declaración como tales, así como los que afecten a edificios, espacios o elementos que se encuentren dentro del entorno de los mismos requerirán la resolución favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, a tenor de lo que dispone el art. 20. 4 de la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.¹

3.26._ MODALIDADES

1. Se establecen las siguientes modalidades, dentro de las obras de reforma:

- 1._ **Mantenimiento y conservación.**
- 2._ **Modificación.**
- 3._ **Reestructuración.**
- 4._ **Añadido.**
- 5._ **Vaciado.**
- 6._ **Remate en bajo-cubierta.**
- 7._ **Elevación.**

Los números de orden de la relación que antecede sirven para la referencia abreviada del tipo de intervención de que se trate, utilizándose precisamente en ese modo los listados de características de catalogación.

Las obras definidas en cada caso, cuando se habla de que afecten a un tanto por ciento de los elementos estructurales, estos serán elementos que conformen la estructura principal del inmueble, o aquellos que sean de interés.

3.27._ DESCRIPCION

OBRAS DE MATENIMIENTO Y CONSERVACION

1. Se definen como **obras de mantenimiento y conservación** las que afectan a los siguientes elementos:

- 1._ Consolidación y refuerzo de elementos fijos o estructurales hasta un 20 % de su cuantía total.
- 2._ Reparación de remates y acabado en las proporciones siguientes:

¹ Se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural, y en el Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

- Pinturas de exteriores e interiores.
 - Solados, (reparación o sustitución).
 - Revocos, enfoscados y estucados.
 - Reparación de cornisas y aleros.
 - Reparación de canalones y bajantes.
 - Reparación de cubiertas sin cambio de disposición.
- 3._ Instalaciones generales, reparaciones y sustituciones
4._ Modificación del espacio inferior, afectando no más del 20% de la superficie total.

OBRAS DE MODIFICACION

2. Se definen como **obras de modificación** las que afectan a los elementos siguientes:

- 1._ Modificación de elementos fijos o estructurales en mas del 20% y menos del 50 %.
- 2._ Modificación de! espacio interior, con afectación de superficie entre el 20% y el 50% de la totalidad del edificio.

OBRAS DE REESTRUCTURACION

3. Se definen cómo **obras de reestructuración** las que Afectan a los siguientes elementos:

- 1._ Modificación de elementos fijos o estructurales más del 50% y menos del 80%.
- 2._ Modificaciones del espacio interno, afectando a más del 50% y menos del 80% de la superficie del edificio.

OBRAS DE AÑADIDO

4. Se definen como **obras de añadido** las que tienen por objeto aumentar el volumen construido de una edificación fuera de sus límites anteriores en planta, sea mediante nuevos cuerpos adosados o separados de las edificaciones anteriores. No es relevante a los efectos de tipificación en éste caso....edificación nueva añadida cual pueda ser el porcentaje de volumen construido en relación con el anteriormente existente en la parcela.

VACIADO

5. Se conceptúan como **vaciado** las obras de derribó: incompleto que mantienen, al menos, la fachada y los elementos esenciales de la apariencia exterior, rebasando, por el otro extremo los límites fijados para la definición de reestructuración. Pese a suponer una intervención extrema que retiene de la edificación catalogada tan solo su parte escenográfica en relación con la vías o espacios públicos, se diferencia radicalmente de lo que pueda ser un derribo y posterior reconstrucción con imitación de la anterior apariencia, operación esta última que no se admite en absoluto como alternativa (no es verosímil, ni técnica ni económicamente, abordar esa operación con la suficiente fidelidad, aún cuando se aceptase conceptualmente, lo que no se dilucida en este lugar.

OBRAS DE REMATE.

6. Se tipifican como obras de remate en bajo cubierta las que sin alterar la altura general anteriormente existente proceden a la alteración de aquel espacio en dos formas diferentes:

_ Alojamiento de la totalidad del aprovechamiento asignado. Su significación es que, estando el aprovechamiento agotado en plantas inferiores, el aumento que se señala en el listado de características de aprovechamiento deberá producirse precisamente en el espacio bajo-cubierta (el cual no podría ser habilitado, salvo reduciendo el aprovechamiento en plantas inferiores, si el actual agota la asignación de este PE).

_ Integración de la imagen externa, en el aspecto de altura, de edificios a los que se asigna un máximo de dos plantas, suavizando el efecto de desigualdad de cornisa; la operación que se tipifica es realizar una galería corrida a todo el ancho de la fachada, con las características en sección vertical señaladas para las buhardillas (colocación sobre el alero, que se mantiene; altura máxima aparente, 1.50m.)

La primera variante se designa como "**SEIS**" en referencia abreviada, y la segunda como "**SEIS en galería**", siendo la primera solamente una justificación operativa; y precisándose, para poder hacer uso de la segunda, bien que la mayor habilitación real de superficie útil encaje en los márgenes de aprovechamiento asignados, o bien que para utilizarla se produzca, simultáneamente, reducción en otras zonas que equilibre el balance de la superficie edificada.

OBRAS DE ELEVACION

7. Se tipifican como obras de elevación las consistentes en levantar plantas completas sobre la edificación existente. En general, dentro del listado de características de la catalogación, se trata de elevaciones de una sola planta, produciéndose solo excepcionalmente la de dos plantas. Tratándose de plantas completas, queda abierta la posibilidad de utilizar sobre la ampliada el espacio bajo-cubierta, pero esto es cuestión del aprovechamiento que reste disponible, y no del tipo de intervención en sí mismo. En las operaciones de elevación se exige, en general, que el tratamiento de la planta sobreañadida se haga como galería acristalada, dentro de la que los paños ciegos se traten también con acabados de carpintería; exigencia que se indica en la referencia abreviada como "SIETE en galería". Si se indica "SIETE" a secas, el tratamiento de la elevación puede tener el carácter convencional de las restantes plantas.

3.28._ CONTABILIDAD DE LAS OPERACIONES

1. Se entiende por elementos fijos o estructurales los enumerados en el Art. 72 de la Norma I de las Subsidiarias vigentes, si bien a los efectos que aquí se tratan no son de utilización los módulos de cuantificación relativa que allí se señalan.

2. Se entiende por modificación del espacio interior, el cambio de configuración de cada uno de los locales en que se encuentre distribuido, sea en sus suelos, paredes o techos, y, en el caso de núcleos de comunicación vertical, también de los tiros de escalera y de los elementos de participación. La sustitución, supresión o colocación de falsos techos no se contabiliza; y tampoco la sustitución de elementos para reponerlos en su misma situación anterior. (Aunque si fueran estructurales contabilizarán en este aspecto).

3. La contabilización del alcance de las reformas se hará del modo siguiente:

_ Para elementos estructurales, para cada clase individual de elementos, medidos en unidades lineales o superficiales, según su propia configuración, y debiendo cumplir con el margen permitido cada uno de ellos separadamente. Como excepción, en las reestructuraciones la medición podrá hacerse alternativamente, en la manera descrita en el artículo 72.4. b (Norma I de las vigentes) para todo el conjunto de elementos estructurales, sustituyendo el criterio de que procede reconstrucción por el de que se

podrá modificarlos por el sistema de porcentaje medio ponderado de intervención, que no deberá representar más del 50 % de la cuantificación relativa total, pero los porcentajes de modificación de cada tipo de elemento individual podrán rebasar el 80%, excepto, naturalmente, en aquellos que simultáneamente suponen la característica del edificio, y por los que se encuentra catalogado, y que no pueden ser modificados en absoluto.

_ Para la configuración del espacio interior, por número de locales que se afecten por cambios, y contabilizando cada uno en la proporción que guarda su superficie con la total de la ocupada por el uso o titular de que se trate.

_ Si las modificaciones estructurales suponen también cambio del espacio interior, se contabilizarán en ambos aspectos.

_ La referencia de todos los cálculos será el conjunto del uso o titular al que afecte la obra, en los términos en que a ellos se refiere el artículo siguiente.

3.29._ FORMA DE INTERVENCION.

1. Por el modo de acometerse las obras de reforma se diferencian, a su vez, dos diferentes modalidades.

1. PARCIAL, afectando a una o varias plantas de edificios colectivos, de modo que parte de los Titulares de locales quedan al margen de la actuación.

2. TOTAL, afectando a la totalidad de los titulares de diversos locales en el inmueble, sea porque está en edificio exclusivo, porque todas las plantas o locales se encuentran sin uso y en una sola propiedad, o porque todos los titulares de los diversos usos actúan de común acuerdo.

2. Debe notarse que esta clasificación es independiente de la mayor o menor cuantía de las obras, y que tan solo se refiere a que estas afecten, en la cuantía que sea, a parte o a todos los titulares o locales.

3.30._ APROVECHAMIENTOS

1. Los aprovechamientos máximos que pueden alcanzarse en las parcelas ahora edificadas, a través de obras de reforma que supongan añadido, remate en bajo-cubierta o elevación, son los establecidos en la Sección II de ésta Ordenanza con carácter general para todo tipo de obras. Por tanto, las edificaciones que presenten menor aprovechamiento que el asignado por el planeamiento, pueden ser objeto de obras de reforma hasta alcanzar el máximo, si bien ajustándose a las restantes condiciones de composición que a continuación se fijan.

2. Cuando en la edificación existente haya mayor aprovechamiento que el asignado a la parcela por el planeamiento, el actual se mantendrá como aprovechamiento consolidado, pudiendo efectuarse obras de mantenimiento y conservación, de modificación y de reestructuración; y no pudiendo, en cambio, realizarse ni añadido, ni remate en bajo-cubierta, ni elevación. En caso de derribo total o incompleto de las actuales edificaciones, el aprovechamiento máximo autorizable pasaría a ser el previsto por el planeamiento como máximo para nueva planta. Por tanto, si se trata de un vaciado de una edificación con mayor aprovechamiento que el establecido por el planeamiento, deberá producirse una reducción del aprovechamiento hasta ajustarse al asignado

3. La medición de los aprovechamientos en edificaciones existentes se hará en la forma general establecida en la Sección II de esta Ordenanza, es decir, por superficies construidas y con las particularidades y excepciones que allí se fijan.

4. Aunque el aprovechamiento existente en las edificaciones actuales sea inferior al mínimo, no es obligatorio alcanzarlo. Sin embargo, si fuera inferior al 50% del mínimo,

si sería obligatorio realizar ampliación o añadido hasta alcanzar el mínimo, al menos; salvo que se trate de una edificación catalogada, o que existan limitaciones de tipo objetivo (civiles o de Ordenanza) que lo impidan.

3.31._ ALTURAS

1. Las alturas máximas a alcanzar por medio de ampliaciones y añadidos son las fijadas para cada parcela por el planeamiento. Para las reformas, sin embargo, las alturas mínimas no tienen el carácter de obligatorias, salvo caso de que el aprovechamiento sea inferior al 50% del mínimo, y siendo el aumento de aprovechamiento obligatorio cuando sea posible alcanzar la altura mínima cumpliendo las restantes condiciones objetivas. Los aumentos obligatorios de aprovechamiento, deberán tender, en primer lugar, a alcanzar la altura máxima, y sólo si esto no es posible respetando las restantes condiciones de la Ordenanza, se recurrirá a efectuar los aumentos sobre las restantes dimensiones posibles.

2. En el computo de alturas se utilizará, subsidiariamente el criterio de máxima altura en metros, según se establece en las Condiciones Comunes, de modo que, si las alturas libres de cada planta rebasan de las allí previstas, se alcancen menor número de plantas, de modo que no se rebase la altura total que se produciría en las condiciones teóricas máximas autorizadas.

3. Aunque la altura total actual rebase, sea en metros o en número de plantas, la prevista por el planeamiento, no se considera el edificio fuera de ordenación, y su altura actual se admite como consolidada pudiendo utilizarse con limitaciones. Sin embargo, en las hipótesis de derribo o de vaciado, la altura deberá ajustarse a la establecida el planeamiento.

4. Tampoco la diferencia en alturas libres de plantas de la edificación existente y lo establecido en las Condiciones Comunes, supone limitación en su utilización, excepto en el caso de planta baja que se desarrolla particularmente mas adelante. Los aumentos de aprovechamiento deberán realizarse con alturas libres iguales o mayores que la mínima de las Condiciones Comunes; y si superan la máxima, darán lugar a la reducción del numero total de plantas. Los restantes tipos de reforma, si modifican las alturas libres interiores, de hacerlo en el sentido de aproximarlas o rebasar el tipo mínimo, si fueran anteriormente inferiores; si rebasan la máxima anteriormente citada, o debido a la reforma computará dentro de altura total en la forma establecida de modo general.

3.32._ CUBIERTAS

1. La reforma de las cubiertas y de los espacios entre esta y el techo de la última planta normal se regirán por las Condiciones Comunes, con las siguientes particularidades

_Se admite realizar cubierta inclinada con las características fijadas en las Condiciones Comunes, aunque la anterior no lo fuera. Este tipo de obra se sujetara a especiales condiciones de composición externa, pudiendo llegar a prohibirse en edificios en cuya composición general la forma de cubierta plana fuera elemento esencia, lo que deberá ser estudiado en cada caso concreto por los servicios de Arquitectura municipales.

_ En los espacios bajo cubierta creados por medio de obras de aumento de aprovechamiento, o en los existentes que se encuentren sin uso concreto, las posibles utilidades deberán ser de los tipos fijados en las Condiciones Comunes, para las diferentes hipótesis de uso de la edificación. En cambio, los usos existentes que difieran de los allí establecidos, podrán seguir manteniéndose sin limitación especial.

_ La formación de cubierta inclinada es obligatoria en obras de reforma que supongan elevación de plantas, con el tratamiento y excepciones establecidos para la hipótesis de edificios de composición fuertemente marcada por la cubierta plana.

_ Los edificios que actualmente se rematan por áticos o cubiertas inclinadas de mayor inclinación que la ahora se permite podrán seguir indefinidamente en esa forma, o adquirir las que ahora se establecen, si así se desea.

_ Se admite la construcción de buhardillas en cubiertas inclinadas que no las tenga, si están destinadas a usos habitables, o si estos pueden ser autorizados conforme al balance del aprovechamiento. Sus dimensiones no podrán rebasar las allí fijadas.

_ Podrán disponerse lucernarios en todos los casos, con las características compositivas fijadas en las condiciones Comunes.

_ En los edificios catalogados, se prohíbe la solución de buhardillas para la iluminación de los espacios bajo-cubierta excepto en aquellos que se acepten obras bajo la modalidad SEIS.

3.33._ PLANTA BAJA, SEMISOTANOS Y SOTANOS

1. En las plantas inmediatas a la rasante del terreno, dentro de los edificios existentes, debe determinarse si son planta baja, semisótano o sótano (y en todo o en parte) conforme a la Condiciones Comunes de esta Ordenanza, sea por cumplir directamente las características que allí se fijan, o por analogía, según se establece en el artículo 3.10. punto 4.

2. Una vez determinado de que planta se trata, la nueva apertura de locales deberá atenerse a las dimensiones y alturas libres fijadas en las Condiciones Comunes, y a las exigidas para cada uso en sus correspondientes regulaciones. Los locales que actualmente no se ajusten a esas condiciones que cuenten con su oportuna licencia de apertura anterior continuarán en su uso conforme a la licencia, y podrán, igualmente ser traspasados o reformados, siempre que se mantengan en el mismo uso y que las reformas no impliquen mayor desajuste a estas Ordenanzas del que ya presentaba (estimado cuantitativamente). El cambio de uso, sin embargo si implica el adaptarse a las nuevas condiciones dimensionales; entendiéndose como cambio, a estos efectos, no solo el paso a otro grupo de actividad (comercio, hostelería, industria compatible con comercio, etc..), sino la adopción de un nivel de actividad diferente, dentro del mismo tipo de actividad, en especial si puede afectar a terceros colindantes.

3. La reforma física de los locales existentes puede implicar el cambio de su situación como planta dentro del edificio que pasa a ajustarse a las condiciones que caracterizan la situación diferente en estas Ordenanzas

DISPOSICION

3.34._ RASANTES

1. La relación de los edificios existentes con la rasante se medirá y computará de acuerdo con los criterios de esta Ordenanza. Si las condiciones de banqueo ahora requeridas para las plantas bajas en calles en desnivel no se encuentran cumplidas en la edificación existente, esto podrá llegar a dar lugar a la distinta consideración de la totalidad de las plantas en cuanto a su relación respecto de la rasante.

3.35._ EMPLAZAMIENTOS

1. La relación entre los emplazamientos reales de las edificaciones existentes, y los que se obtendrían de la aplicación de las presentes Ordenanzas para las obras de

nueva planta, da lugar a una serie de diferentes situaciones, con influencia sobre las obras de reforma.

2. Pueden presentarse dos casos, que el emplazamiento de las edificaciones cumpla o no cumpla las condiciones de las normativas de retranqueos y luces rectas para nueva planta.

_ Si las cumple, todas las obras de reforma son autorizables hasta completar las condiciones previstas para nueva planta en esa misma zona.

_ Si no las cumple podrán, no obstante, autorizarse obras en todas las modalidades de la reforma, con la única condición de que los aumentos de volumen se atengan estrictamente a las normas de composición de nueva planta para esa zona; si bien, lógicamente, tanto el volumen como la ocupación en planta se contabilizarán para lo viejo y lo nuevo en su conjunto. Lo que implica, en casos de añadido separado de las edificaciones anteriores, el cumplimiento de las condiciones de luces rectas para la nueva edificación, y el que la edificación anterior no deje de cumplir esas mismas condiciones por causa de la edificación nueva. En añadidos adosados, se respetara la dimensión máxima en planta fijada para nueva planta, aplicándose al conjunto formado por lo viejo y lo nuevo.

3. En obras de reconstrucción interior motivadas por el vaciado previo de una edificación existente, los emplazamientos se atenderán a los que resultarían para nueva planta, admitiéndose desajustes por defecto pero no por exceso, lo que supone el derribo de las partes excedentes anteriores.

3.36._ LUCES RECTAS

1. Los nuevos locales habitables producidos en ampliaciones, añadidos o en reconstrucciones motivadas por obras de vaciado deberán respetar las luces rectas fijadas en las Condiciones Comunes.

2. Los nuevos locales habitables producidos por obras de modificación o reestructuración deberán alcanzar, para luces rectas, valores no inferiores al 50% de los señalados en las Condiciones Comunes.

3. Se admiten en todo caso, con los límites establecidos en la Sección de Protección y Estética para edificios catalogados, las obras de reducción de volumen o demolición parcial que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales habitables existentes, aun cuando no se alcancen las medidas fijadas para locales habitables nuevos.

3.37._ ILUMINACION Y VENTILACION EN LOCALES HABITABLES.

1. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para locales habitables en nueva planta deberán alcanzarse en todo caso, en obras de reestructuración y añadido, y en las zonas nuevas de las elevaciones. En las de modificación se exigirá alcanzar estas condiciones en los locales afectados por las obras, siempre que sea físicamente posible y no se oponga a alguna condición compositiva de importancia en el caso de edificios catalogados.

3.38._ VUELOS EN FACHADAS.

1. En lo referente a vuelos, los que se ejecuten nuevos se simultáneamente a las Condiciones Comunes, y a la composición coherente con la fachada original, adoptando incluso en términos dimensionales, modelos análogos a los del edificio ya presente, y sin rebasar los ahora fijados. Los antiguos que no se ajusten a estos últimos podrán mantenerse, consolidarse v repararse.

3.39._ ASPECTO EXTERIOR.

1. La ejecución de obras de reforma tipificadas como totales llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas las fachadas del edificio, aun cuando tengan el carácter de medianeras. Tratamiento que deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio.

2. Todas las obras que afecten a fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general que presentaba el edificio anteriormente, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos, ni disfrazar la construcción simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.

3. Puede fijarse con carácter general que, aparte de todas las condiciones concretas que se derivan de aplicar lo establecido en el punto anterior, no se autoriza la supresión de machones entre huecos de fachada de edificaciones con muros de carga. Aun la ampliación de los huecos será obra no autorizable, y supone alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos, o de la simetría que caracterice la fachada. Por el contrario, en los edificios de muros de carga en los que esa alteración desacertada se haya producido, se obligará en las nuevas decoraciones de locales de planta baja, a reponer compositivamente el macizo que falte aun cuando esto se haga tan solo con elementos transparentes, figurados, o referencias.

4. Respecto de salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial se seguirá, en las reformas, lo establecido en las Condiciones Comunes; pero los elementos incluidos en esas regulaciones, que ahora existan y no se ajustan a ellas, podrán mantenerse en su forma actual hasta que la realización de obras de reforma den lugar a su sustitución dentro de los modelos que ahora se fijan.

5. En aquellos edificios cuya coherencia compositiva haya sido alterada negativamente, necesariamente las obras permitidas, llevarán a la recuperación de la imagen original. Igualmente se recuperarán los acabados propios de la arquitectura tradicional de Villaviciosa en aquellos lugares en que se hayan alterado negativamente. Aquellas fachadas en las que se hayan eliminado las cargas para dejar la mampostería vista, deberán ser revocadas, tal como se concibieron originalmente.

3.40._ PORTALES, ESCALERAS Y ASCENSORES.

1. Cuando se produzcan reformas de la edificación situadas entre el Portal y los espacios libres interiores de la parcela, en edificios colectivos que no cuenten con acceso a ellos, será obligatorio realizar ese acceso, previsto en las Condiciones Comunes.

2. Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con esta instalación actualmente, en espacios de patio interior o de manzana, o en el hueco de la escalera, si existe y cuenta con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni las luces rectas ni de las superficies de iluminación, o ventilación, de locales habitables, o de la propia escalera excepto en el caso en que estas condiciones se sigan cumpliendo pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzan. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos de! espacio del ascensor exigido por la normativa vigente deberán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes.

3.41._ INSTALACIONES Y ACONDICIONAMIENTO GENERAL.

1. En las obras de reestructuración, en añadidos, y en las reconstrucciones previo vaciado, se exige la adecuación de las instalaciones, conducciones, aislamientos y protecciones, a las generales de la legislación vigente. En todas las obras de reforma deberá, obligatoriamente, justificarse cual es el estado de las instalaciones existentes, y garantizar las condiciones mínimas en su estado de seguridad.
2. En locales con alguno de sus frentes bajo rasante y con el suelo en contacto sobre el terreno, deberá demostrarse la estanqueidad de sus paramentos, y la ausencia de humedades de condensación sobre ellos, para que puedan ser aceptados con usos habitables.
3. La ejecución de obras de aumento de aprovechamiento que den lugar a la creación de nuevos usos y locales, y no de aumento de los existentes, conllevan la obligación de adecuar la dotación de estacionamientos de la parcela establecida para obras de nueva planta. En los restantes tipos de obras de reforma no se exige esta condición, pero se permite destinar a otra finalidad distinta los espacios que anteriormente se estuvieran usando para aparcamiento dentro de la cuantía de plazas que resulten obligatorias en la hipótesis de obras de nueva planta, conforme a las Condiciones Generales de Uso.

3.42._ CONDICIONES DE ACCESO.

1. En todas las obras de reforma se respetaran las condiciones de acceso a parcelas interiores sin fachada calle, o a usos independientes que lo precisen, dentro la propia parcela; cumpliendo las características, fijadas para igual caso en obras de nueva planta si las condiciones actuales son iguales o superiores a ellas. Si las condiciones actuales fueran inferiores a las establecidas para nueva planta, se mantendrán al menos las existentes

CAPITULO IV. CONDICIONES DE CADA TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Se compone este Capítulo de las Ordenanzas IV, V, VI y VII relativas a “edificación cerrada”, “edificación en itinerario”, edificación unifamiliar y “equipamientos”

ORDENANZA IV. EDIFICACION CERRADA.

SECCION I. CONTENIDO

4.01._ TIPOLOGIAS

1. En la presente Ordenanza se regula un conjunto de tipologías, variantes de la general denominación de cerrada, en las que los emplazamientos de las edificaciones quedan fijados en el P.E., adosándose a la alineación a todo lo largo del perímetro de la manzana. Se trata de las siguientes:

- Edificación Cerrada Compacta.
- Edificación Cerrada con Eje.
- Edificación Cerrada Perimetral.

2. Todas ellas cuentan con alguna forma de espacio no edificado dentro de las parcelas, al menos en plantas superiores, y sea individualmente, en la modalidad compacta o formando conjunto entre las diferentes parcelas, en las otras dos variantes. En la compacta puede incluso faltar ese espacio (en consonancia con su denominación). Esos espacios no se representan estrictamente en los planos, sino que su delimitación se hace por medio de reglas escritas, en el texto que sigue.

3. A continuación se determinan tan sólo los aspectos característicos de cada una de las tipologías de que se trata, entendiéndose que los aspectos no mencionados se acogen a lo establecido en las Condiciones Generales de este Plan Especial; y en las Particulares de la Edificación en manzana cerrada (zona 2) y las Generales de las Normas Subsidiarias vigentes, predominando unos textos sobre los sucesivos en el mismo orden en que se han citado.

4. Todas estas tipologías son aptas, para su utilización, indistintamente, a base de viviendas por pisos o superpuestas, con vivienda y otros usos en las diferentes plantas (si así lo contempla la Zonificación de Usos en la zona de que se trate) , o en vivienda unifamiliar, u otros usos en edificio exclusivo.

4.02._ EDIFICACION CERRADA COMPACTA

1. La tipología que se denomina edificación cerrada compacta se compone de edificios agrupados con disposición de manzana cerrada, en las que no existe ni se pretende formar espacio libre interior común o patio de manzana, utilizándolo para iluminación y ventilación al interior de la manzana con formación de patios individuales de parcela.

4.03._ EDIFICACION CERRADA CON EJE

1. La tipología de Edificación Cerrada con Eje se desarrolla dentro de las características globales de la disposición en manzana cerrada, sobre manzanas de forma general larga y estrecha. Sobre el eje de esa disposición general coinciden la mayoría de los testeros, a los que se señala como elemento del que la edificación debe retranquearse. Con ello, se produce en torno a esa directriz lineal, un espacio

libre de edificaciones en plantas altas, con escala poco mas importante que la de los patios de parcela, pero formando un corredor continuo.

4.04._ EDIFICACION CERRADA PERIMETRAL.

1. Se considera Edificación Cerrada Perimetral la de tipo cerrado que crea, en el interior de las manzanas y ocupando su centro, una zona desprovista de edificaciones en altura común a todas las parcelas, denominada patio de manzana.
2. La edificación cerrada perimetral lleva aparejada otra tipología complementaria, que es la de edificación de planta baja dentro del patio de manzana. Se la denomina Patio-1.

4.05._ APROVECHAMIENTOS.

1. El aprovechamiento se fija por el sistema de módulo, es decir, expresándolo en metros cuadrados de derecho de edificación por cada metro cuadrado de parcela neta. Los módulos se señalan de modo individual para cada Unidad Homogénea, y esa es su determinación vinculante. (La base de su calculo es, en todo caso, la aplicación de factores de reducción del 90%, 80 %, o ninguna, para las tipologías CC, CE y CP, respectivamente, al producto de la superficie total de la parcela por el numero de plantas normales que representa la altura permitida, que es la magnitud que se toma cómo base de la asignación de aprovechamiento, siendo otros aspectos compositivos (vuelos, bajo cubiertas), irrelevantes a estos efectos.
2. El valor así obtenido define la totalidad de la superficie construida que se puede alcanzar, incluso sótanos, vuelos y bajo cubierta, en los usos computables.
3. Excepcionalmente en las parcelas menores de 100 m² situadas en Cerrada Compacta, cuya profundidad sea además menor de 10 mt. o de 18mt. si cuenta con frente a dos fachadas opuestas, no se aplica reducción alguna a la magnitud obtenida a partir del numero de plantas, por considerarse que se pueden edificar sin necesidad de patio interno.
4. La zona comprendida en patio de manzana, Patio-1, cuenta en todo caso con un aprovechamiento de 1 m² por cada m² de superficie de la parcela situada dentro de esa U.H., (lo que corresponde, como referencia a la idea global de edificación en una sola planta en toda esa zona).

4.06._ ALTURAS

1. Las alturas de la edificación se fijan mediante la propia designación de la tipología en planos, en los que se sigla CC, CE. o CP, representativas de Cerrada Compacta, con Eje y Perimetral, respectivamente, se añade una cifra que indica el numero de plantas normales sobre rasante que se admiten en la correspondiente Zona Homogénea .

4.07._ EMPLAZAMIENTOS.

1. Las alineaciones exteriores, en edificación cerrada, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja cómo para las superiores. La planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación; o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior. Los cierres exteriores se harán cómo en vivienda unifamiliar, como a Ordenanza VI
2. En zonas con soportal el adosamiento mínimo obligatorio en la alineación no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera.
3. Se admite, la tipología CC, Edificar la totalidad de la parcela en planta baja y sótanos v también en plantas superiores, con la única condición de obtener

ventilaciones, luces y vistas para los locales habitables en términos análogos a los señalados en las Condiciones Higiénicas Generales de las N.S. y en concreto en su artículo 56 aunque con un diferente juego de valores en lo que se refiere a las dimensiones de los patios de parcela.

Uso del local	Dimensión mínima	
	en relación con la altura	Absoluta (m)
piezas habitables (sin excepción)	H/2	3'5
piezas no habitables escaleras y paramentos ciegos	H/3	3

4. Las luces rectas y dimensiones de los patios, no son renunciables; pero si se pueden realizar patios mancomunando los patios de parcela entre varias de ellas, con la consiguiente reducción de sus fragmentos individuales. Dichos pactos, para ser válidos a los efectos de las Ordenanzas deberán formalizarse en escritura pública y anotarse en inscripción registral de las diversas parcelas implicadas, de acuerdo con lo establecido en tal sentido por las NNSS.

5. En la tipología CE es obligatorio retirarse de la línea de testero, de tal modo que las luces rectas de la edificación propias se cumplan con respecto a las edificaciones existentes o posibles al otro lado de ese lindero. El resultado de parcelas de forma aproximadamente rectangular y alineación de testero en posición opuesta, es un patio trasero, en todo el ancho de la parcela, y con una profundidad no menor a la fijada para patios de parcela en CC. Podrán adoptarse las dimensiones previstas para patios mancomunados si existen físicamente libres los espacios necesarios para que se cumplan las dimensiones requeridas, desde el primer momento. En parcelas de forma o posición irregulares, las condiciones se fijarán por analogía con las descritas.

6. Lo relacionado con el patio de manzana, de la tipología CE se desarrolla en artículo diferente debido a su extensión.

4.08._ PATIOS DE MANZANA.

1. Los patios de manzana en CP quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificaciones existentes, este límite lo determina la situación actual de las referidas fachadas. En obras de nueva planta los proyectos de edificación conformarán el límite de patio de manzana del modo siguiente:

_ Las líneas de límite de patio de manzana, es decir las de emplazamiento trasero de la edificación, se trazaran con referencia a paralelas a la alineación exterior que supongan un fondo uniforme respecto de la línea de fachada. Pero la línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de metro y medio de esa línea de referencia.

_ La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los términos fijados en las Condiciones Generales de las NNSS para patios de parcela, respecto de las distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, que forman el entorno de referencia.

_ Las reducciones de aprovechamiento en plantas superiores, causadas por pasajes en planta baja, o porque voluntariamente se dejen diáfanos partes de esta, se absorben y distribuyen entre las plantas restantes, si existe cabida respetando las restantes reglas compositivas. Es admisible el dejar penetraciones diáfanos en la

planta baja, que comuniquen la fachada exterior con el patio de manzana, o pasajes privados para el acceso a diferentes usos de esa planta, con la única condición de disponer de cierre en la línea de alineación exterior, que permita limitar el acceso en horas determinadas.

_ Si la profundidad de una parcela, en sentido normal a su fachada exterior, es tal que la línea de patio de manzana no permita profundidad de edificación de al menos ocho metros, sin contar vuelos, se acudirá a la normalización con la parcela o parcelas enfrentadas a través del patio de manzana, al objeto de obtener fondos de edificación que sean constructivos.

2. La edificación, sobre la zona perimetral en parcelas que contengan ésta y zona de patio de manzana, se condicionará a que se adapten las condiciones de las construcciones situadas con anterioridad en el patio de manzana, si las hubiera, a las establecidas en estas Ordenanzas; lo que supone la modificación de las que no cumplan con las condiciones fijadas para sus alturas de cubierta en relación con las plantas primeras de edificación cerrada en el resto de la manzana.

3. La fachada a patio de manzana puede retranquearse variando las sucesivas plantas, y dar lugar a secciones escalonadas, siempre que los sucesivos retiros se produzcan en proporción de crujías compositivas completas.

4. La zona de patio de manzana, Patio-1, es edificable en planta baja y sótano, y en la totalidad de su extensión, siempre que esto sea compatible con el cumplimiento de luces rectas propias y ajenas.

4.09._ CUBIERTAS

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza III.

2. Dentro de los patios de manzana la relación entre las cubiertas de la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:

_ Todo punto de la Cara exterior de la cubierta debe estar al menos un metro por debajo del nivel de forjado de techo de planta baja de edificaciones en altura situadas a menos de cinco metros de distancia del punto que se esta considerando.

No es preciso mantener esos desniveles y distancias si ambas plantas, encima y debajo de la cubierta en cuestión pertenecen, de modo permanente, a un mismo y único establecimiento y uso.

3. El mismo caso del punto anterior puede plantearse en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja; debiendo adoptarse, en todo ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.

4. Las cubiertas de edificaciones de planta baja pueden ser planas.

5. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Ordenanzas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar luces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.

4.10._ PLANTA BAJA, SEMISOTANOS Y SOTANOS

1. En patio de manzana la única planta admisible sobre rasante tomará siempre la consideración de baja, por no existir ninguna sobre ella; y por debajo de la rasante tan sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose ni la existencia de semisótanos ni la utilización de los sótanos en usos relacionados con la planta baja, sino tan sólo en los de servicio general del inmueble señalados cómo no computables en el aprovechamiento, aún cuando por razón de desniveles en el interior del patio, algún sótano resultase con huecos en paramentos al exterior.

4.11._ RASANTES.

1. En el interior de las manzanas de edificación cerrada operan las rasantes de su contorno exterior, con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas. Si las esquinas son en chaflán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.

2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno, está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.

4.12._ PASAJES Y SOPORTALES.

1. Son pasajes las vías públicas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo vuelo esta ocupado por la edificación. Los pasajes son servidumbres públicas sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización pública. Sus dimensiones no bajarán de un mínimo de tres por tres metros de gálibo, si solo se utilizan para tránsito, debiendo alcanzar 4,5 m. de ancho, al menos, en los tramos de su recorrido en que se realicen actividades comerciales, en su caso.

2. Los soportales, en cambio, son vías públicas que admiten edificación privada sobre su vuelo, en forma análoga en la que se produce en los vuelos de fachada, excepto en el sentido en el que, debido a su mayor profundidad, utilizan además servidumbre de apoyos permanentes en la línea exterior del vuelo. En los soportales el suelo es de propiedad pública y no se admite, por lo tanto, construcción de sótanos bajo su superficie. En el ámbito de este Plan Especial, sin embargo, no se produce ningún caso de este tipo de disposición, siendo propiamente los que en algunos casos parecen soportales y pasajes adosados paralelamente a la alineación, en cuanto su tipificación respecto de estas Ordenanzas. En adelante se usan indistintamente ambas denominaciones, pero con el único significado normativo de Pasaje.

4.13._ VUELOS

1. Los tipos y magnitudes de los vuelos, abiertos o cerrados se regulan, en la mayor parte de los casos de acuerdo con las condiciones marcadas en la Sección referida a Protección y Estética, operando como valores supletorios los fijados en las NNSS vigentes, sólo en los casos en que no se produzcan unas condiciones de entorno determinantes, según se definen en aquel cuerpo normativo.

2. Sobre las alineaciones con soportal, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón, o mirador, y sin rebasar de 40 centímetros de vuelo.

4.14._ PARCELA MINIMA.

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan Parcelas con menos de 6 metros de ancho en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o a patio de manzana; o en las que se

produzcan algún estrechamiento de ancho inferior a esa dimensión medido en cualquier dirección. Será igualmente condición necesaria que se alcance, al aplicar la normativa para la determinación de la línea de patio de manzana, una profundidad constructiva general en la edificación no inferior a 8 metros.

2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será que las parcelas se ajusten a la configuración recogida en el catastro urbano o, en otro caso cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración: no considerándose cómo parcelas separadas en los demás casos y debiendo por tanto las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que forman parte.

3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes, que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1, ambas parcelas quedaran automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad pro indiviso (con participaciones proporcionales o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que de paso a una normalización voluntaria. Como consecuencia no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

4.15._ CIERRES DE PARCELA Y EDIFICACIONES AUXILIARES

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación, podrán ejecutarse cierres de parcela en fábrica maciza y de altura hasta 1.80 mt. cómo máximo sobre el nivel de rasante en cada punto.

Autorizándose igualmente cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin rebasar de la altura ya indicada. En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato e higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana debiendo ser corregidas a indicación del Ayuntamiento sino alcanzaran un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).

2. Los cierres existentes, de piedra o fábrica de ladrillo, realizados con anterioridad a 1950, pueden mantenerse y repararse indefinidamente, aun cuando no se ajusten a las condiciones descritas en el punto anterior.

3. La edificación en planta baja de patio de manzana, no es obligatoria, pudiéndose renunciar a realizarla sin que ello suponga ningún efecto o compensación.

4. Se prohíbe la utilización de cierres calados de hormigón.

5. Son autorizables los cierres metálicos ligeros con o sin seto vegetal.

ORDENANZA V. EDIFICACION EN ITINERARIO.

4.16._ DEFINICION

1. Se considera edificación en itinerario la que se ha formado sobre el desarrollo de una calle, y no sobre el contorno de una manzana completa, bien porque en origen no

existían otros frentes de calle en los restantes lados, bien porque estos tenían un valor secundario y no se utilizaban para edificar.

2. La distinción entre edificación en itinerario y cerrada en manzana completa se mantiene, en ocasiones, aun cuando la evolución de la trama urbana ha transformado en manzanas cerradas lo que antes no lo era, por ampliación del ámbito con características urbanas.

3. La tipología de itinerario se utiliza también ahora, al referirse a manzanas que no están totalmente conformadas cuando alguno de sus frentes se zonifica tratando de crear una pantalla de edificación sin especial implicación con los restantes frentes; y también, aunque con menor propiedad cuando se configuran esos nuevos frentes en manzanas en las que se pretende configurar un espacio libre en planta baja al interior de la manzana.

4. El origen de la edificación en itinerario es la construcción sobre los caminos o carreteras de aproximación del conjunto urbano; lo que da como tipología característica no sólo la alineación continua a un sólo frente, sino también una disposición de parcelas en forma de lotes estrechos y paralelos, en general con dimensión muy superior en su profundidad que en el frente a fachada. Los espacios traseros de las parcelas, originariamente destinados a huertas, se califican ahora dentro de la tipología de jardín, asociada a la de edificación en itinerario, pudiendo destinarse tanto a fines ornamentales como hortícolas, y careciendo por completo de aprovechamiento edificable, tanto sobre rasante como en sótano.

5. Esta tipología es especialmente apta para la utilización unifamiliar, pero puede utilizarse también para programas, con convivencia de varios usos independientes si así lo señala la Zonificación de Usos para la zona de que se trate.

4.17._ APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS

1. Los aprovechamientos se fijan por Unidades Homogéneas, por medio de módulo. Al carecer la tipología de jardín de aprovechamiento, las parcelas situadas en Itinerario y Jardín simultáneamente, disponen tan sólo del correspondiente a itinerario.

Sin embargo, ese aprovechamiento puede disponerse sin respetar el límite de su Unidad Homogénea organizándose respecto de él con mecanismos de emplazamiento variable, tal cómo más adelante se describe

2. Si una parcela se sitúa sólo en Unidad Homogénea de edificación en itinerario, debe guardar las condiciones características del emplazamiento variable respecto de las zonas de jardín ajenas. Si una parcela se sitúa tan sólo en zona de jardín, es plenamente inedificable.

3. Las Construcciones auxiliares en zona de jardín, que mas adelante se regulan, forman parte del aprovechamiento asignado a la tipología edificable.

4. Las alturas se fijan en los planos, añadiendo a la sigla característica de la tipología en itinerario (IT), una cifra que representa el número de plantas normales permitidas sobre rasante. Las hipotéticas construcciones auxiliares en Jardín nunca pueden rebasar de una planta de altura.

4.18._ EMPLAZAMIENTOS EN RELACION CON EL JARDIN

1. Las fachadas de los edificios en relación con el jardín se trazan en la forma que para los patios de manzana se fija en la edificación cerrada perimetral, con las únicas particularidades producidas por la obligación de mantener, sin perjuicio de las variaciones de la línea de emplazamiento posterior, inalterable la extensión de la Unidad Homogénea de Jardín; y la de no ser edificable el jardín más allá de la proyección que resulte para la edificación en plantas superiores.

2. Sin embargo, las referencias de luces rectas de la fachada trasera se tomarán con respecto a los linderos a los que no se permite adosamiento, (es decir, el testero, y los laterales a partir de la línea de referencia hacia el interior de la manzana) en la forma establecida para la edificación Cerrada, es decir, con los valores de patio de parcela respecto del lindero o de otras edificaciones, sean en parcela propia o ajena; pudiéndose plantear mancomunación del retranqueo en igual forma que en los patios de edificación Cerrada.

3. Las edificaciones auxiliares se descuentan del aprovechamiento general a la hora de fijar la línea de referencia para el emplazamiento de fachada trasera.

4.19._ SOTANOS, PASAJES, VUELOS, PARCELA MINIMA, CIERRES DE PARCELA, EDIFICACIONES AUXILIARES Y PROTECCION DE ARBOLADO.

1. No se autorizan sótanos en la zona de jardín (tal cómo queda configurada definitivamente, es decir, fuera de la proyección de la edificación principal).

2. Pasajes, vuelos y parcela mínima se regulan de igual modo que en la edificación cerrada.

3. Los cierres de parcela y las edificaciones auxiliares, respecto de su forma y disposición, se regulan como en la vivienda unifamiliar, Ordenanza VI.

4. Las edificaciones auxiliares podrán desarrollarse tan sólo en el nivel de planta baja, en la zona de jardín; su superficie no rebasará de un 15% de la zona de jardín que efectivamente quede libre una vez emplazada la edificación principal, pero pudiéndose llegar, aunque rebase de ese porcentaje, hasta 20 m² de planta.

5. La protección del arbolado interior de las parcelas se ajustará a lo establecido en las Condiciones Comunes de la Ordenanza III.