



NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	8
CAPÍTULO I.- OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.....	8
Art. 1.1. Objeto y fundamento.....	8
Art. 1.2. Características	8
Art. 1.3. Ámbito de aplicación	8
Art. 1.4. Vigencia	8
CAPÍTULO II.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN	9
Art. 1.5. Supuestos Generales de Revisión.....	9
Art. 1.6. Iniciación de la revisión	9
Art. 1.7. Modificaciones puntuales.....	9
CAPÍTULO III.- EFECTO Y CONTENIDO DEL PLAN	10
Art. 1.8. Efectos.....	10
Art. 1.9. Publicidad.....	10
Art. 1.10. Ejecutoriedad o legitimación de expropiaciones.....	10
Art. 1.11. Normas generales de interpretación	10
Art. 1.12. Normativa complementaria.....	11
Art. 1.13. Documentos de este Plan General.....	11
TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	12
CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO	12
Art. 2.1. Condiciones generales para su desarrollo	12
Art. 2.2. Tipos de planes y proyectos	12
Art. 2.3. Planes parciales de ordenación.....	13
Art. 2.4. Planes especiales	14
Art. 2.5. Estudios de detalle.....	15
Art. 2.6. Proyectos de urbanización.....	16
CAPÍTULO II.- PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN.....	17
SECCIÓN 1ª: TIPOS DE PROYECTOS	17
Art. 2.7. Proyecto de reparcelación	17
Art. 2.8. Proyectos de reparcelación voluntaria.....	17
Art. 2.9. Proyecto de compensación	20
Art. 2.10. Proyectos de expropiación	20
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN	21
Art. 2.11. Ámbitos de actuación	21
Art. 2.12. Determinación del sistema de actuación	21
CAPÍTULO III.- LA REPARCELACIÓN DISCONTINUA Y VOLUNTARIA.....	22
Art. 2.13. Parcelas oferentes y de cesión con aprovechamiento “por defecto”	22
Art. 2.14. Solares demandantes o edificables con aprovechamiento “por exceso”	22
Art. 2.15. Conceptos y condiciones de volumen y aprovechamiento espacial de la edificación.....	23



CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN DEL USO SUELO Y LA EDIFICACIÓN	28
Art. 2.16. Actos sujetos a licencia	28
Art. 2.17. Régimen general (OP).....	28
Art. 2.18. Procedimiento	28
Art. 2.19. Autorizaciones concurrentes	30
Art. 2.20. Caducidad y prórroga.....	30
Art. 2.21 Licencia de primera ocupación y cambio de uso	31
Art. 2.22 Cédula urbanística y alineación oficial	31
Art. 2.23. Ordenes de ejecución	32
Art. 2.24. Declaración de estado ruinoso.....	32
Art. 2.25. Obras menores.....	32
TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	33
CAPÍTULO I.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....	33
Art. 3.1. División del suelo.....	33
Art. 3.2. Calificación del suelo.....	33
Art. 3.3. Clasificación del suelo del término municipal	33
Art. 3.4. Concepto urbanístico de la propiedad del suelo.....	34
Art. 3.5. Aprovechamiento urbanístico	34
Art. 3.6. Cargas urbanísticas.....	35
Art. 3.7. Condiciones generales para poder edificar.....	35
Art. 3.8. Obligaciones de los propietarios	36
Art. 3.9. Reparto de beneficios y cargas.....	36
CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	36
Art. 3.10. Concepto	36
Art. 3.11. Sistema viario.....	37
Art. 3.12. Sistema de infraestructuras y servicios técnicos	39
Art. 3.13. Sistema de equipamientos y dotaciones	39
Art. 3.14. Sistema de dotaciones y equipamientos de defensa	40
Art. 3.15. Sistema de zonas verdes.....	41
Art. 3.16. Áreas de interés arqueológico	41
CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	41
Art. 3.17. Concepto y clases.....	41
Art.3.18. Régimen general de usos y actividades.....	42
Art. 3.19. Parcelaciones urbanísticas.....	43
Art. 3.20. Suelo no urbanizable Común	43
Art. 3.21.Suelo no urbanizable de Especial Protección.....	44
Art. 3.22. Servidumbres.....	45
CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....	45
Art. 3.23. Concepto y clases.....	45
Art. 3.24. Desarrollo del Suelo urbanizable No Programado	46
Art. 3.25. Régimen transitorio.....	46
CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	46
Art. 3.26. Concepto y clases.....	46
Art. 3.27. Revisión del Programa	47
Art. 3.28. Limitaciones generales.....	48
Art. 3.29. Desarrollo del Suelo urbanizable programado	48
Art. 3.30. Ejecución del planeamiento parcial.....	49



Art. 3.31. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado	49
Art. 3.32. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar	50
Art. 3.33. Aprovechamiento medio	50
CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	50
Art. 3.34. Concepto y clases.....	50
Art. 3.35. Suelo urbano ordenado (UBO).....	51
Art. 3.36. Áreas de planeamiento anterior (UBI)	51
Art. 3.37. Áreas de actuación diferida (UBA)	52
Art. 3.38. Régimen general del suelo urbano	52
Art. 3.39. Determinaciones del suelo urbano	52
TÍTULO IV.- NORMAS DE USOS	54
Art. 4.1. Definición de los usos	54
Art. 4.2. Clasificación general de las actividades.....	56
Art. 4.3. Situaciones de los usos.....	58
Art. 4.4. Grados de los usos.....	59
Art. 4.5. Condiciones de diseño de las actividades.....	59
Art. 4.6. Condiciones generales de los usos dotacionales	59
Art. 4.7. Condiciones generales de las zonas verdes	60
Art. 4.8. Condiciones de la red viaria.....	61
Art. 4.9. Infraestructuras, servicios técnicos y administrativos	62
Art. 4.10. Condiciones de la red de puertos.....	63
TÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	64
CAPÍTULO I.- DEFINICIONES.....	64
Art. 5.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial	64
Art. 5.2. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.....	65
Art. 5.3. Parámetros urbanísticos relativos de la edificación en la parcela	66
Art. 5.4. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	67
Art. 5.5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios	69
CAPÍTULO II.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	73
Art. 5.6. Sistemas de ordenación	73
Art. 5.7. Tipologías edificatorias	73
TÍTULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	75
CAPÍTULO I.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	75
SECCIÓN 1ª: DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	75
Art. 6.1. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística	75
SECCIÓN 2ª: CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS	78
Art. 6.2. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Cabrerizas Altas y Bajas	78
Art. 6.3. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Cabrerizas Altas y Bajas	78
SECCIÓN 3ª: PRIMO DE RIVERA	79
Art. 6.4. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Primo de Rivera	79



Art. 6.5. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Primo de Rivera	79
SECCIÓN 4ª: LIBERTAD	80
Art. 6.6. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Libertad	80
Art. 6.7. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Libertad	80
SECCIÓN 5ª: BARRIO DEL REAL	81
Art. 6.8. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio del Real	81
Art. 6.9. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio del Real	81
SECCIÓN 6ª: ISAAC PERAL	82
Art. 6.10. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Isaac Peral	82
Art. 6.11. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Isaac Peral	82
SECCIÓN 7ª: VIRGEN DEL VICTORIA.....	83
Art. 6.12. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Virgen de la Victoria.....	83
Art. 6.13. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Virgen del Victoria	83
SECCIÓN 8ª: BARRIO INDUSTRIAL	84
Art. 6.14. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio Industrial	84
Art. 6.15. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio Industrial	84
SECCIÓN 9ª: GENERAL SANJURJO.....	85
Art. 6.16. Condiciones de la ordenación estructural de la zona General Sanjurjo	85
Art. 6.17. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona General Sanjurjo	85
SECCIÓN 10ª: TIRO NACIONAL	86
Art. 6.18. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Tiro Nacional	86
Art. 6.19. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Tiro Nacional	86
SECCIÓN 11ª: REINA REGENTE.....	87
Art. 6.20. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Reina Regente	87
Art. 6.21. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Reina Regente	87
SECCIÓN 12ª: PINARES.....	88
Art. 6.22. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Pinares.....	88
Art. 6.23. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Pinares.....	88
SECCIÓN 13ª: PRÍNCIPE DE ASTURIAS	89
Art. 6.24. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Príncipe de Asturias	89
Art. 6.25. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Príncipe de Asturias	89
SECCIÓN 14ª: BATERÍA JOTA	90
Art. 6.26. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Batería Jota.....	90
Art. 6.27. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Batería Jota.....	90
SECCIÓN 15ª: BARRIO NUEVO 1.....	91
Art. 6.28. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 1	91
Art. 6.29. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 1	91
SECCIÓN 16ª: POLÍGONO INDUSTRIAL 1	92
Art. 6.30. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Polígono Industrial 1	92
Art. 6.31. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Polígono Industrial 1	92



SECCIÓN 17ª: GÓMEZ JORDANA.....	93
Art. 6.32. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Gómez Jordana.....	93
Art. 6.33. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Gómez Jordana.....	93
SECCIÓN 18ª: BARRIO NUEVO 2.....	94
Art. 6.34. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 2.....	94
Art. 6.35. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 2.....	94
SECCIÓN 19ª: POLÍGONO INDUSTRIAL 2.....	95
Art. 6.36. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Polígono Industrial 2.....	95
Art. 6.37. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Polígono Industrial 2.....	95
SECCIÓN 20ª: LAS PALMERAS.....	96
Art. 6.38. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Las Palmeras.....	96
Art. 6.39. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Las Palmeras.....	96
SECCIÓN 21ª: BARRIO URBANIZACIÓN MIRÓ.....	97
Art. 6.40. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Urbanización Miró.....	97
Art. 6.41. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Urbanización Miró.....	97
SECCIÓN 22ª: BARRIO NUEVO 3.....	98
Art. 6.42. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 3.....	98
Art. 6.43. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 3.....	98
SECCIÓN 23ª: BARRIO CONSTITUCIÓN.....	99
Art. 6.44. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio Constitución.....	99
Art. 6.45. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio Constitución.....	99
SECCIÓN 24ª: BARRIO CERRO CAMELLOS.....	100
Art. 6.46. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio Cerro Camellos.....	100
Art. 6.47. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio Cerro Camellos.....	100
SECCIÓN 25ª: BARRIO POLÍGONO 1 y 2.....	101
Art. 6.48. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio Polígono 1 y 2.....	101
Art. 6.49. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio Polígono 1 y 2.....	101
SECCIÓN 26ª: BARRIO HEBREO.....	102
Art. 6.50. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Barrio Hebreo.....	102
Art. 6.51. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Barrio Hebreo.....	102
SECCIÓN 27ª: BARRIO NUEVO 4.....	103
Art. 6.52. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 4.....	103
Art. 6.53. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 4.....	103
SECCIÓN 28ª: BARRIO ATAQUE SECO.....	104
Art. 6.54. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Ataque Seco.....	104
Art. 6.55. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Ataque Seco.....	104
SECCIÓN 29ª: BARRIO DEL CARMEN.....	105
Art. 6.56. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio del Carmen.....	105
Art. 6.57. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio del Carmen.....	105



SECCIÓN 30ª: BARRIO NUEVO 5	106
Art. 6.58. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 5	106
Art. 6.59. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 5	106
SECCIÓN 31ª: BARRIO NUEVO 6	106
Art. 6.60. Condiciones de la ordenación estructural del Barrio Nuevo 6	106
Art. 6.61. Condiciones de la ordenación pormenorizada del Barrio Nuevo 6	106
SECCIÓN 32ª: JARDÍN MELILLENSE	106
Art. 6.62. Condiciones de la ordenación estructural de la zona Jardín Melillense	106
Art. 6.63. Condiciones de la ordenación pormenorizada de la zona Jardín Melillense	106
SECCIÓN 33ª: LOS CUATRO RECINTOS FORTIFICADOS	107
Art. 6.64. Condiciones de la ordenación estructural de los Cuatro Recintos Fortificados	107
Art. 6.65. Condiciones de la edificación	107
CAPITULO II.- DE SUELO NO URBANIZABLE	111
SECCIÓN 34ª: CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	111
Art. 6.66. Prohibición de formación de núcleo de población	111
Art. 6.67. Concepto de núcleo de población	111
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN	111
Art. 6.68. Altura	111
Art. 6.69. Ubicación en el terreno y retranqueos	112
Art. 6.70. Cubierta	112
Art. 6.71. Cerramiento de fincas	112
SECCIÓN 3ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS	113
Art. 6.72. Condiciones higiénicas y estéticas	113
Art. 6.73. Condiciones estéticas	114
SECCIÓN 4ª: CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	115
Art. 6.74. Zona de ordenanza: S.N.U. de Protección Especial por sus Valores Ecológicos y Paisajísticos	115
Art. 6.75. Zona de ordenanza: S.N.U. de Protección de Cauces	115
Art. 6.76. Zona de ordenanza: S.N.U. de Protección de Costas y ámbito portuario	116
Art. 6.77. Zona de ordenanza: S.N.U. de Protección por su Interés Arqueológico	117
Art. 6.78. Zona de ordenanza: S.N.U. de Régimen General	118
Art. 6.79. Zona de ordenanza: S.N.U. de Infraestructura y Sistemas Generales	119
Disposición Transitoria	119



TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.- OBJETO, AMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.

Art. 1.1.- Objeto y fundamento (OE)

El objeto del presente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Melilla, regulando el uso de los terrenos y condiciones de la edificación.

El presente Plan General es el resultado de la revisión y adaptación del P.G.O.U. de Melilla, aprobado definitivamente el 31 de diciembre de 1986 (Decreto 33-928/86), y de su primera revisión aprobada por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el 5 de octubre de 1995.

Con estos antecedentes, el presente Plan General opera una nueva ordenación urbanística del territorio municipal.

Art. 1.2.- Características (OE)

Este Plan General tiene las siguientes características:

- 1 - Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- 2 - Es una revisión de los documentos citados en el artículo 1.1.
- 3 - Es inmediatamente ejecutivo, a partir de la publicación de su aprobación definitiva.
- 4 - Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal.

Art. 1.3.- Ámbito de aplicación (OE)

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Melilla.

Art. 1.4.- Vigencia (OE)

Este Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de acuerdo con su aprobación definitiva por el Ministerio de Vivienda.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.



CAPÍTULO II.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 1.5.- Supuestos Generales de Revisión (OE)

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que supongan una nueva concepción de la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- 1 - Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.
- 2 - Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- 3 - Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en Plan General.
- 4 - Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general municipal o estatal.
- 5 - Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales del Plan General, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- 6 - Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos o Sectores.
- 7 - Al cumplirse ocho años de vigencia.

Art. 1.6.- Iniciación de la revisión (OP)

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 47.2 de la Ley del Suelo.

Art. 1.7.- Modificaciones puntuales (OE)

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General, las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurante. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el art. 1.5 procederá la revisión anticipada.



CAPÍTULO III.- EFECTO Y CONTENIDO DEL PLAN

Art. 1.8.- Efectos (OE)

Las determinaciones de este Plan General, así como los instrumentos de ordenación que lo desarrollen, una vez aprobados y publicados de conformidad con lo que disponga la legislación vigente, serán públicos, vinculantes, e inmediatamente ejecutivos. En tal sentido, vincularán por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

Art. 1.9.- Publicidad (OE)

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ciudad Autónoma toda la documentación del presente Plan General y las figuras urbanísticas que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a un finca, de conformidad con la legislación vigente.

Art. 1.10.- Ejecutoriedad o legitimación de expropiaciones (OE)

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos en los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo del 76 y concordantes.

Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por el Plan a sistemas generales y dotaciones publicas para el establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

El procedimiento será el previsto en el título IV del texto refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008).

Art. 1.11.- Normas generales de interpretación (OE)

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.



Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art. 1.12.- Normativa complementaria (OE)

En todo lo no regulado por este Plan General de Ordenación, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D.L. 2/2008), la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976) y los Reglamentos de desarrollo de estas Normas que las desarrollen, así como el Plan General que se revisa.

Art. 1.13.- Documentos de este Plan General

El presente Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- 1 - Información constituida por:
 - Memoria de información
 - Planos de información
- 2 - Memoria Justificativa.
- 3 - Normas Urbanísticas
- 4 - Planos de Ordenación.
- 5 – Memoria de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico y Financiero.
- 6.- Programas de Actuación.



TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Art. 2.1.- Condiciones Generales para su desarrollo

1. La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.
2. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, la Ciudad Autónoma o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.
3. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Art. 2.2.- Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en este Plan para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los Planes que pueden desarrollar este Plan son los siguientes:

- a) Figuras de planeamiento y ordenación básica
 - Planes Parciales de Ordenación.
 - Planes Especiales.
- b) Figuras de planeamiento complementarias
 - Estudios de Detalle sin perjuicio de ordenanzas especiales y catálogos.
- c) Proyectos de ejecución material
 - Proyectos de urbanización
 - Proyecto de obras de edificación o instalación
- d) Proyectos de ejecución de la Gestión
 - Proyectos de reparcelación
 - Proyectos de compensación
 - Proyectos de expropiación
 - Proyectos de reparcelación discontinua y voluntaria.



Art. 2.3.- Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable, señalado en los planos, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral del territorio, y mediatamente ejecutivos para ser desarrollados antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de urbanización.
3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 a 65 del RP y, además como mínimo las siguientes:
 - a) Tipo o tipos de ordenación, de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.
 - b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del planeamiento.
 - c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previsiones con carácter general en estas Normas.
 - d) Características de los servicios.
 - e) Cuando el Plan General previera vías dentro del sector tendrán carácter vinculante.
4. Los Planes parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo y en los 57 a 64 RP.
5. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable programado.
6. Cuando se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas de las que se acompañará también certificación con titularidad y cargas. Como requisito para la presentación de un Plan Parcial de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de al menos, el 60 % de los terrenos incluidos en el ámbito del sector respectivo.
7. Los Planes Parciales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.



Art. 2.4.- Planes Especiales

1. Los Planes Espaciales son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vistas parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación o saneamiento, el desarrollo de los elementos integrantes de los sistemas generales y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no suelo urbano.
2. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
3. En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:
 - Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del Plan diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
 - Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
 - Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones alineadas.
 - Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
 - Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
 - Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando e uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
 - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
4. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:
 - Ámbito de la actuación.
 - Descripción de las características del sistema general:



- Ajuste a las determinaciones del Plan.
 - Definición de áreas sujetas a transformación.
 - Características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
 - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones ó posible renovaciones, en su caso.
 - Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, ...)
 - Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
 - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
 - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
 - Programación de las obras.
 - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
 - En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
 - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
5. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 43 de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.
6. La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en el Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 2.5.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además las siguientes:
- **Ámbito de actuación.**
 - **Determinaciones del Plan General para el ámbito de ordenación:**
 - Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables según las Normas Particulares.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la unidad de Actuación que le afecte.



En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en le presente Plan General, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referida a elementos existentes).
- Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública.

2. La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

Art. 2.6.- Proyectos de Urbanización

1. Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación
- Determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización de este Plan General (Título VI).
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



2. **Garantías:**
Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía del 6 %, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.
3. **Tramitación:**
Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 41 de la Ley del Suelo 141 del Reglamento de Planeamiento.
4. **Formulación:**
La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO II.- PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN

SECCIÓN 1ª.- TIPOS DE PROYECTOS

Art. 2.7.- Proyecto de reparcelación

1. **Contenido:**
Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82 y 83 y 84 de Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.
2. **Tramitación y Formulación:**
Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido la tramitación de los procedimientos abreviamos se determinan en el Capítulo V del mismo título del Reglamento de Gestión.

Art. 2.8.- Proyectos de reparcelación voluntaria

Todo expediente de reparcelación promovido e impulsado por la totalidad unánime de los interesados incluidos en la unidad reparcelable, en cualquiera de las formas de la reparcelación (en especie o económica, continua o discontinua, con o sin cesiones a patrimonio municipal) se beneficia del procedimiento abreviado del artículo 115 RG. A tal efecto, si iniciado de oficio a instancia de parte un expediente por el procedimiento general, todos los propietarios suscriben su acuerdo de proseguirlo voluntariamente por el procedimiento abreviado habrán de notificarlo fehacientemente al Ayuntamiento antes de haberse producido el decreto de la Alcaldía de encargo del Proyecto (art. 107 RG).

Se presentará al Ayuntamiento, junto con la instancia, el Proyecto de Reparcelación con la Propuesta de Reparcelación Voluntaria y delimitación de la unidad en su caso, en escritura pública, incluyendo las certificaciones de titularidad y libertad de cargas de Registro de la Propiedad que dará comienzo al trámite administrativo:



Fase 1ª. Emitidos los informes técnicos y jurídicos y aprobada inicialmente por la Corporación la propuesta sometida, se considerará iniciado el expediente, aún con las modificaciones impuestas en el acuerdo municipal.

Fase 2ª. Información pública durante 15 días, notificación y publicación en el BOP y un periódico, con las diligencias y certificación del resultado. Informadas las alegaciones, en su caso, procederá la siguiente fase.

Fase 3ª. Aprobación definitiva del Pleno, con notificación y publicación en BOP de las resolución recaída, incluso sus modificaciones oportunas.

Fase 4ª. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El acuerdo de aprobación inicial podrá incluir en su texto el elevarse a definitivo, mediante su certificación oportuna y sin más trámites, siempre que no se hayan producido alegaciones en el período de información pública, obviando la fase 3ª anterior.

Para los supuestos de Reparcelación Voluntaria de una Unidad Discontinua se estará a los documentos, procedimientos y efectos.

Procedimiento:

1. Los particulares interesados podrán formular, con carácter previo a la estructura formalizada de Propuesta de Reparcelación Voluntaria, un Avance de Propuesta o una solicitud de informe del régimen urbanístico o la cédula urbanística, aportando todos los datos necesario para la identificación de las fincas afectadas, con su ubicación precisa, delimitación, aprovechamiento, valores, usos, lugar de las cesiones y anteproyecto de edificación, en su caso, con el fin de verificar la corrección de la eventual propuesta, de conformidad y a los efectos de los art. 55.2 y 63 LS (arts. 28 LS; 115, 165 y 168 RP, por analogía) (Ver fichas anexos).
2. La Propuesta de Reparcelación Voluntaria, formalizada en escritura pública acompañada de los documentos que se señalan, se someterá al Ayuntamiento para su aprobación inicial; en cuyo acto, junto con las modificaciones que procedan, se expresará la aceptación de la cesión voluntaria de terrenos a la titularidad municipal del suelo, con las condiciones y cargas que, en su caso, se impusieran o aceptarán.
3. El expediente completo será sometido a información pública durante quince días, mediante anuncio extractado en el tablón de edictos municipal, en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la localidad, así como con notificación individualizada a cada uno de los interesados. Transcurrido dicho plazo las alegaciones producidas en su caso serán informadas a la aprobación definitiva de la Propuesta en el pleno municipal con las modificaciones oportunas (art. 115.1 RG).
4. Cuando recaiga la aprobación definitiva, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad con la presentación de la citada escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación (art. 115.2 RG).
5. En el supuesto de que las modificaciones o condiciones aprobadas por la Ciudad Autónoma implicasen una modificación de la escritura pública de la Propuesta de Reparcelación, antes de proceder a la certificación de su aprobación definitiva e inscripción registral, se instará a los interesados para que subsanen o perfeccionen la



misma de conformidad con lo acordado y en el plazo que se señale; denegándose, en otro caso o transcurrido el plazo, dicha propuesta.

6. Aprobada definitivamente la propuesta y, siendo firme en vía administrativa, junto con las garantías registrales de la cesión de terrenos que procedan, se podrá acordar el otorgamiento de las licencias de edificación en el seno de la unidad de actuación (art. 98.2 LS, 41 RG).
7. Cuando la cesión del suelo al dominio público esté situada en la misma propiedad del que demanda o acumula su aprovechamiento, aunque sea discontinua, no será preciso instruir y tramitar expediente de reparcelación voluntaria con las formalidades expuestas, bastando presentar el proyecto y memoria que lo justifica, las certificaciones de titularidad y libertad de cargas y, junto con la instancia de innecesariedad de la reparcelación del art. 73, a RG, la oferta de la cesión al Ayuntamiento; quien, sin más trámites procederá, en su caso, a aceptar en el Pleno dicha cesión y a certificar la autoacumulación verificada en la parte edificable de la propiedad. La segregación e inscripción registral de la cesión a nombre de la Administración y de la nueva edificabilidad acumulada en el resto edificable de la finca matriz, permitirán el otorgamiento de la licencia de edificación.

Documentación.

1. El contenido de la Propuesta de Reparcelación Voluntaria se concretará en los siguientes documentos (art. 82 a 84 y 115 RG).
 - a) Instancia dirigida al Sr. Alcalde.
 - b) Proyecto-Memoria justificativa de la delimitación de la unidad reparcelable objeto de la actuación así como de la reparcelación voluntaria, con la relación de propietarios, naturaleza y cuantía de sus derechos, cálculos de los aprovechamientos respectivos; justificación de sus coeficientes de homogeneización o transformación respectivos y criterios expresados por los interesados; así como los cálculos de las adjudicaciones y otros extremos conforme a las reglas de estas Normas. En su caso, bastará con la FICHAS adjuntas de estas Normas rellenas por la propiedad o su representante.
 - c) Planos de situación y relación con la ciudad de las parcelas edificables de cesión; plano de ordenación de volúmenes de la edificación, acotado y con superficiación de los respectivos usos de cada parcela; plano acotado e inequívoco de las superficies de cesión gratuita con justificación de las proporciones de la segregación, en su caso, de las fincas matrices y plano de propuesta de adjudicación.
 - d) Certificados del Registro de la Propiedad de titularidad y cargas de todas las fincas afectadas (art. 102 RG).
 - e) Certificado del Registro de la Propiedad de libertad de cargas, en su caso y, especialmente, de las parcelas de cesión gratuita (ar. 103 RG).
 - f) Pruebas de valoración de las fincas afectadas (copia de los recibos catastrales, última valoración fiscal, certificados técnicos de peritaje, etc (art. 82.2 y 86.2 RG).
 - g) Cédulas urbanísticas de las fincas afectadas (art. 168.2 RP).



- h) Anteproyecto de la edificación propuesta, o proyecto básico de edificación, o esquema de aplicación de volúmenes y superficies edificadas potenciales de las Ordenanzas en el solar concreto para el que se solicita licencia, incluso con los planos y mediciones del edificio existentes, que se conserva, rehabilita, reforma o amplía, en su caso.
 - i) Otros documentos complementarios que se consideren precisos para la perfecta identificación y justificación de la propuesta (informes municipales del régimen urbanístico aplicable, Avance de la Propuesta, justiprecio de tasación de edificios, acuerdos municipales previos, en su caso, poder bastante de disposición de bienes, certificado de incoación del expediente de declaración o de catalogación del inmueble, etc.)
 - j) Escritura pública formalizando la propuesta de Reparcelación Voluntaria.
2. La presentación del proyecto básico o del definitivo de edificación junto con la Propuesta de Reparcelación lo será a los solos efectos informativos y de referencia para el análisis de la misma, sin que en ningún caso el cómputo de los plazos administrativos de tramitación preceptiva de la licencia pueda empezar hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación (art. 98.2 LS; 41 y 104 RG).

Art.2.9.- Proyecto de Compensación

1.Contenido:

Los proyectos de compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto planos de relimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1/5000.

2. Tramitación y formulación:

Serán formuladas por la Junta de Compensación por el propietario único, en su caso y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.10.- Proyectos de Expropiación

1. Contenido, Tramitación y formulación:

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en el suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.



SECCIÓN. 2a.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN

Art. 2.11.- Ámbitos de Actuación

1. Tipos de ámbito:

La ejecución del Plan General y de los Planes que las desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por sectores o por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de la red primaria, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En la delimitación de polígonos y unidades de actuación contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente polígono o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de este Plan, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en polígonos, se considerará como polígono único y completo.

2. Requisitos para la delimitación:

La delimitación de polígonos en sectores de suelo urbanizable o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.2 y 117.4 de la Ley del Suelo, y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano atenderá a las determinaciones de los artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

3. Formulación:

La determinación y relimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidos a este Plan General o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por la Ciudad Autónoma o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.12.- Determinación del sistema de actuación

La ejecución de los sectores o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Gestión directa.
- Gestión indirecta.
- Expropiación.

El sistema de actuación se determinará en el programa de la Actuación Integrada ó en el documento de planteamiento específico.



CAPÍTULO III.- LA REPARCELACIÓN DISCONTINUA Y VOLUNTARIA

Art. 2.13.- Parcelas Oferentes y de cesión con aprovechamiento "por defecto".

Los propietarios de parcelas o solares del suelo urbano no edificables privadamente, por estar calificados como sistemas locales o generales de espacios libres, comunicaciones o equipamientos de usos y dominio público y de cesión obligatoria, podrán transferir o acumular voluntariamente el aprovechamiento urbanístico que les corresponda por aplicación del aprovechamiento tipo atribuido sobre la superficie respectiva, con la finalidad de suplementar o completar el aprovechamiento urbanístico necesario en aquellos otros solares edificables que tuviesen asignado por el planeamiento un aprovechamiento potencial por exceso o superior al tipo atribuido a los mismos (art. 83.4, 97,2 y 124 LS).

La totalidad de la superficie respectiva de la parcela, o la parte correspondiente afectada al aprovechamiento urbanístico transferido por el número anterior, se cederá obligatoria y gratuitamente, libre de cargas y gravámenes, en pleno dominio al Ayuntamiento, quien lo destinará a los usos previstos en el planeamiento.

Idénticos derechos para transferir o acumular voluntariamente el aprovechamiento tipo que les corresponda, poseerán los propietarios de edificios sujetos a protección o catalogación, en cualquiera de sus grados, o de parcelas sometidas a vinculaciones o limitaciones singulares no necesariamente indemnizables por el art. 87.3 LS o de cualesquiera otros supuestos de edificios a conservar no calificados de cesión obligatoria, en todos los que la Ciudad Autónoma aceptase la cesión voluntaria y gratuita al patrimonio municipal en pleno dominio de la totalidad predial afecta, incluso con cargas o gravámenes; debiendo justificarse la aceptación en razones de interés público o social prevalente, con la finalidad de garantizar la conservación, rehabilitación, restauración o recuperación del patrimonio cultural existente, de sus actividades, inquilinos o residentes, y de destinarlo a los usos, públicos o privados, previstos en el planeamiento.

Los aprovechamientos "por defecto" o "en oferta" podrán transferirse, en todo caso, o cualesquiera Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano que lo demanden.

Art. 2.14.- Solares demandantes o edificables con aprovechamiento "por exceso".

Los propietarios de solares edificables a los que, por su singular señalamiento, calificación o localización, el planeamiento o sus Ordenanzas les asignasen un aprovechamiento urbanístico potencial "por exceso" o superior al que les correspondería por el aprovechamiento tipo atribuido sobre la superficie privada del solar, para poder otorgarles la licencia de edificación, deberán asegurar y garantizar en todo caso la previa disponibilidad sobre el solar de la totalidad del aprovechamiento real a realizar, si este fuera superior al mínimo establecido como obligatorio, y podrán, bien edificar conforme a este, o bien con menor aprovechamiento.

2.- Iguales deberes habrán de cumplir los propietarios de solares edificados que tuviesen derecho a reformar, ampliar o elevar sus construcciones existentes completando, en su caso, el máximo aprovechamiento potencial y por exceso que les asignase el planeamiento, con las condiciones y excepciones que se indican en el número 4 de éste art. y cuando se trate de



intervenciones de rehabilitación o recuperación de patrimonio urbano existente o de actividades de interés público.

3.- En todos los casos, la transferencia y acumulación del aprovechamiento urbanístico potencial y necesario se calculará mediante las condiciones, cuantías y coeficientes correctores de homogeneización o transformación de Zona, usos, aprovechamientos y valores que aseguren que el valor urbanístico de la superficies de suelo oferentes y demandantes es equivalente y satisface el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios entre las partes libre y voluntariamente interesadas y conforme a los mecanismos de justo reparto reglados en estas Normas (art. 99.4, 105, 124.1 Ls, 86, 87 y 88 Rg).

4.- En ningún caso podrá otorgarse licencia para la edificación en solares con aprovechamiento por exceso a lo que se refiere este artículo, sin que conste fehacientemente la certificación administrativa o la inscripción registral de la reparcelación a través de la cual se haya efectuado la acumulación o transferencia del exceso de aprovechamiento que le corresponda.

5.- Salvo en las zonas expresamente limitadas en que la “oferta” de la transferencia del “exceso” debe proceder prioritariamente de la misma Zona (intrazonal), en la totalidad de los demás supuestos las transferencias podrán efectuarse entre cualesquiera Zonas del Suelo Urbano (interzonal).

6.- A los efectos de estas Normas se diferencia el aprovechamiento virtual del potencial, entendiéndose por "virtual" el atribuido por el planeamiento como aprovechamiento tipo y por "potencial" el asignado por las determinaciones de ordenación específica y particularizada en cada parcela, pudiendo ser mayor, igual o menor que el aprovechamiento virtual.

Art. 2.15.- Conceptos y Condiciones de Volumen y Aprovechamiento Espacial de la edificación

a) Edificabilidad potencial.- Aquella que puede llegar a construirse, en cada caso, efectiva y objetivamente, por aplicación de los datos indirectos de la ordenación asignados en la calificación a cada parcela o solar, en virtud de los parametros de edificación y tipología que correspondan como asignación del plan al ejercicio del derecho a edificar a cada parcela individual. Su expresión será el aprovechamiento potencial (p), en m²t, y cuyo valor puede ser cero (zonas verdes) o positivo, y por exceso o por defecto sobre la edificabilidad virtual.

b) Edificabilidad virtual.- Aquella que expresa el contenido normal al derecho a edificar de todas las propiedades en cada ámbito considerado, según la magnitud del parámetro o índice de edificabilidad directamente atribuido por el planeamiento a conjuntos homogéneos de propiedades; y cuyo derecho a ejercerlo no depende de la calificación concreta del solar o finca, sino que constituye el contenido básico que se le reconoce a cada propietario para el ejercicio del reparto de cargas y beneficios. Su valor será siempre positivo en suelos urbanos y cero en suelo no urbanizable. Su expresión será dependiente de la clasificación del suelo y de su forma directa o indirecta de determinarlo, distinguiéndose.

c) Aprovechamiento de referencia.- Se entiende por aprovechamiento de referencia a la expresión abstracta o matemática del contenido normal de la propiedad en el suelo urbano o



urbanizable, con el que se delimita la cuantía o intensidad del derecho de edificación para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y sus valores urbanísticos agregados y atribuidos por la ordenación.

A todo solar o parcela, cualquiera que fuere su uso, intensidad, edificabilidad potencial, dominio o localización el planeamiento le atribuye un aprovechamiento tipo (K), base de referencia de la ordenación generales y uniformes para cada zona de ordenanza o espacio urbano expresamente señalado (art. 3.1.e, 76 y 87.1 LS).

Se entiende por K, aprovechamiento tipo en m^2/m^2 . que delimite la magnitud del derecho de edificación de todo solar o parcela en el suelo urbano. Es el coeficiente de equilibrio para la gestión urbanística del suelo urbano que establece la base de referencia de los excesos o defectos de los aprovechamientos potenciales asignados por la ordenación.

Cada área de reparto o ámbito de ordenación diferenciado del suelo urbano posee un único aprovechamiento (k) el cual se denomina convencionalmente K_d ó K_c según intervenga, en cada caso concreto, como edificabilidad de la parte demandante o de cesión u oferente de la unidad de actuación (aún cuando pueda tener el mismo valor).

d) Superficies de suelo: notación y definiciones

A = Superficie real bruta de suelo, en m^2 s, de cada una de las parcelas individuales, con las siguientes variantes y notaciones generales:

- Las parcelas individuales podrán ser demandantes ($A^{1/2}d$) u oferentes objeto de la cesión (A_c).

O = Superficie del suelo ocupado en la parcela para el uso y edificación del carácter privado, en m^2 s, señalada por el planeamiento, incluyendo las superficies de espacio libre privado o mancomunado. Cuando hay reserva R de cesión obligatoria señalada en la parcela: $A_d = O + R$. Cuando no existe R, entonces $A_d = O$ correlativamente, o (m^2t), corresponde a la edificabilidad de la superficie O: $o = O \times k$.

P = Superficie de suelo, en m^2 s, necesaria para acumular la edificabilidad total correspondiente a la del aprovechamiento potencial asignado a la parcela edificable por la ordenación: $P = p/k$. Por definición de la misma delimitación de la unidad de actuación: $P = S$ (o, también, $P = A_d + A_c = S$).

R = Superficie del suelo afectado destinado a reserva para zona verde viario o equipamiento comunitario de cesión obligatoria según el planeamiento, en m^2 s, y dentro de la parcela o solar demandante (A_d), señalado por alineaciones expresas o mediante porcentaje mínimo de cesión obligatoria en el ámbito de un Estudio de Detalle, cuando exista R, señalado o indicado, se dará siempre que: $A_d = R + O$; $R = A_d - O$.

S = Superficie total y real de la unidad de actuación delimitada, en m^2 s; cumpliéndose que $S = P$, o que ---

$S = A_d + A_c$. Si la superficie, total se genera en la misma zona demandante, si es $q_d = q_c$ y $A_c = T$, se tiene que $S = A_d + A_c = A_d + T$. Si la superficie total se genera entre fincas situadas en diferentes zonas sus valores homogeneizados generan una superficie total virtual u homogeneizada $S = A_d + T$.

T = Superficie homogeneizada correspondiente al suelo exterior a la parcela demandante (A_d), en m^2 s, homogeneizados, necesaria para transferir su aprovechamiento virtual, ($t = T \times k$) y completar el potencial requerido (p), sólo cuando p es mayor que a (o cuando existe un "exceso" de aprovechamiento $e = p - a$): $T = P - A_d$; $t = p - a = e$. Si existe R: $T = C - R =$



P -O - R. Se expresará T en m²s homogeneizados, correspondientes al mismo solar, valor y situación donde se demandan: $T = P - Ad$.

Si T procediese de una sola parcela (A_c) distinta a la de la demanda, se cumplirá la igualdad básica de valores homogeneizados en la transferencia:

$$T \times q_d = A_c \times q_c; \quad \text{o también:}$$

$$A_c = T \times q_d/q_c$$

donde el aprovechamiento requerido para satisfacer la demanda T puede proceder de una o varias parcelas oferentes (A_c), en situaciones y valores (q) distintos, con la condición de que la suma de todos sus equivalentes homogeneizados (T_a) sea igual a la demanda T: $T = T_1 + \dots + T_n = T_1$ (homogeneizados equivalentes a T).

Si, en general, el equivalente $T_1 = A_{ci} \times q_{ci}/q_d$ se obtiene que:

$$T = \sum A_{ci} \times q_{ci}/q_d = \sum T_i$$

Si B, es una única parcela oferente, para acumular el aprovechamiento requerido para satisfacer la demanda T, con una superficie real de valor urbanístico homogeneizado equivalente a T = T_c la superficie de la parcela a segregarse deberá ser:

$$A_c = T \times q_d/q_c$$

o bien:

$$T = A_c \times q_c/q_d = T_c$$

e) Superficies de techo o construidas: notación y definiciones

a = Aprovechamiento urbanístico virtual o total o superficie virtualmente edificable total, en m²t, de la parcela A respectiva, según el aprovechamiento tipo (K) atribuido por Plan a la misma: $a = A \times k$.

e = exceso del aprovechamiento potencial (p) sobre el aprovechamiento virtual (a) de la parcela. Cuando no hay reserva de cesión (R) en la parcela, $O = A$ y $C = P - A$, así como $e = p - a = c$;

p = superficie edificable máxima en m²t, o aprovechamiento potencial asignado por la ordenación del planeamiento a la parcela, solar o ámbito edificable privado, resultante de medir todas las superficies construibles de todas las plantas autorizadas (permitidas o exigidas) de obra nueva, s/ rasante y habitable.

u = Coeficiente de uso acaparado al área donde incluirá el terreno.

C^t = Coeficiente de topología asignado al área donde se incluirá el terreno.

$$C = \text{Coeficiente por uso y tipología } C = C^u \times C^t$$

f) Coeficientes y valores de homogeneización: notación y definiciones

1.- A efectos de la valoración urbanística del suelo requerido para poder edificar, cuando éste y su aprovechamiento proceden de parcelas oferentes de cesión distintas a la demandante, procede establecer el equivalente económico que iguala el valor de las superficies de cesión en el supuesto de producirse en el mismo solar la demanda ($T \times q_d$) o en otro lugar ($A_c \times q_d$), con objeto de determinar la superficie real (A_c) requerida cuyo valor económico sea igual al del supuesto de cesión (T) en el mismo solar demandante: $t \times q_d = A_c \times q_c$.

Para ello se precisan dos coeficientes de valor de homogeneización.



q = valor urbanístico unitario del suelo de cada parcela, en ptas/m²s utilizado como factor corrector de homogeneización o transformación del suelo con aprovechamiento urbanístico transferido (T), y calculado mientras la correspondiente ordenación municipal no diga otra cosa, conforme a los criterios del R.D. 1020/93 según valoración que se revisará anualmente, según proceda, con aplicación de los coeficientes correctores oportunos.

El coeficiente de homogenización de las transferencias de aprovechamiento desde la parcela oferente o de cesión (q_c), hasta la parcela demandante y edificable (q_d), será: $q_d \times q_d^1$, (sin dimensiones).

C^u = Coeficiente de uso amparado al área donde se incluirá el terreno.

C^t = Coeficiente de topología asignado al área donde se incluirá el terreno.

C = Coeficiente por uso y topología $C = C^u \times C^t$

g) Aprovechamiento medio: El aprovechamiento medio en una unidad de ejecución se calcula dividiendo la edificabilidad total incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general ó local, ya existentes.



OFICINA MUNICIPAL DE ARQUITECTURA
EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

AFECTO AL EXPEDIENTE DE OBRA MAYOR NÚMERO:				
SOLICITANTE:				
SITUACIÓN DEL SOLAR EDIFICABLE:				
FINCA EDIFICABLE:				
SUPERFICIE DE LA FINCA			$Ad = Od + Rd$	
SUPERFICIE PRIVADA AFECTA			Od	
SUPERFICIE PÚBLICA			Rd	
ÁREA HOMOGÉNEA DE SUELO URBANO			Ar	
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/RASANTE			p	
COEF. CARACTERÍSTICO POR USO Y TOPOLOGÍA			c	
SUP. CONSTRUIDA HOMOGENEIZADA POR TOPOLOGÍA Y USO			ph	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA			Kd	
APROVECHAMIENTO VIRTUAL			$a=Ad \times Kd \times 0,85$	
EXCESO DE APROVECHAMIENTO			$p_n - a_n = e$	
SUP. POTENCIAL EXCESO (Cesión Virtual)			$E/kd \times cd$	
VALOR UNITARIO CALLE				
C/	€	%		
C/	€	%		
VALOR MEDIO			qd	
PRECIO DE LA FINCA			VAd	
PRECIO DEL SOLAR			VOd	
PRECIO DE LA CESIÓN			VCd	
VALOR MÍNIMO DE LAS CESIONES			$e/Kd \times qd$	
FINCA CESIÓN U OFERENTE (1):				
SUPERFICIE DE LA FINCA (1)			ÁREA DE REPARTO	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA			Kc	
SUPERFICIE DE CESIÓN			Ac	
CALLES RECAYENTES:				
C/	€	%		
C/	€	%		
C/	€	%		
C/	€	%		
VALOR MEDIO			qc	
PRECIO DE LA CESIÓN, FINCA (1)			Vc	

Melilla a, de de
EL TÉCNICO REDACTOR
Fdo.:

Comprobado:
EL TÉCNICO MUNICIPAL
Fdo.:

Conforme:
EL PROMOTOR/PETICIONARIO
Fdo.:



CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN DEL USOS SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. 2.16.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Art. 2.17.- Régimen General (OP)

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido por la legislación de régimen Local.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de éstas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Art. 2.18.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de aplicación.

La solicitud se presentará ante la Ciudad Autónoma, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

1. Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las células urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija la Ciudad Autónoma.

2. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a los señalado en el apartado del referido Artículo 70.

3. Licencias de edificación (obra mayor).



Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrá conceder en tanto no se cumplen los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

4. Licencias de Edificación de obra menor que no precisan intervención técnica.

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 2.25.1. y se desarrollen en el reglamento correspondiente.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de edificación, volumetría, higiene, estética de estas Normas. La instancia deberá acompañarse de:

- Situación de la obra.
- Descripción completa de las obras que se pretenden realizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

5. Licencia de Edificación de obra menor que precisan intervención técnica.

Se atenderán por obras menores que precisan intervención técnica a los efectos de Estas Normas las que se describen en el punto 3.25.2 cualquier obra que se ajustará a las condiciones generales de la presente normativa urbanística.

A la instancia de solicitud de las obras se unirá:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Estado actual de las obras.
- Planos o croquis de las obras que se pretendan realizar a criterio del técnico redactor.
- Presupuesto detallado o valoración pormenorizada de las obras.
- Dirección Facultativa.

La Ciudad Autónoma podrá requerir mayor información técnica cuando a juicio de este así se precise.

6. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosidad, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias y legales.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.



Art. 2.19.- Autorizaciones Concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa, que se recoge en el capítulo III del Título 2 de estas Normas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diversa.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 2.20.- Caducidad y Prórroga

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Por causa plenamente justificada, a juicio de la Ciudad Autónoma, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo notificado en la licencia, pudiéndose prorrogar éste plazo la mitad del tiempo de la concesión, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Si la solicitud de licencia o la licencia no expresa plazo determinado se entenderá que este no será superior a 24 meses.



Art. 2.21.- Licencia de primera ocupación y cambios de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus habitantes, deberán solicitar ante la Ciudad Autónoma la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

La Ciudad Autónoma, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de usos de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que puede generar. La Ciudad Autónoma, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

1. Sí el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de protección.
3. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2413/1.961 de 3o de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por él mismo y, en todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Art. 2.22.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por la Ciudad Autónoma, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que la Ciudad Autónoma le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La Ciudad Autónoma podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, la Ciudad Autónoma podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares. La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que la Ciudad Autónoma, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.



La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por la Ciudad Autónoma.

En caso de encontrar disconformidad ente esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Art. 2.23.- Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de usos del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigidos a través de las órdenes de ejecución emanadas de la Ciudad Autónoma o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 2.24.- Declaración de Estado Ruinoso

El Artículo 182.3 y 5 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación de la Ciudad Autónoma, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Art. 2.25.- Obras Menores

Se califican como tales a aquellas obras, que adecuándose a lo establecido en este Plan General, por su importancia ó por no implicar modificación de estructura puedan o no precisar de proyecto completo o intervención de técnico.



TITULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Art. 3.1.- División del suelo (OE)

1. Este Plan General Municipal de Ordenación determina la clasificación del suelo y la situación básica del suelo.
2. La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo en relación al desarrollo urbanístico previsto, en los cuatro tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, No Programado y Suelo No Urbanizable.
3. La situación básica del suelo es de rural o urbanizado conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y que este PGMO delimita como tal en el plano correspondiente.

Art. 3.2.- Calificación del suelo (OE)

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.
Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas del Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General.
2. Los usos globales se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 3.3.- Clasificación del suelo del Término Municipal (OE)

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos recogidos en el planeamiento se fundamentan en:

- a) Suelo no urbanizable (S.N.U.), es aquel que el planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.
- b) Suelo urbanizable no programado (UNP), lo constituyen los terrenos reservados por el planeamiento para su posible urbanización previa la redacción de los correspondientes programas de actuación urbanística, no estando previsto su desarrollo en el Programa del Plan. Su relimitación queda fijada en los planos y su régimen particular se recoge en el título VIII de estas Normas.
- c) El suelo urbanizable programado (UZP) lo constituyen aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y



características del desarrollo urbano previsible del municipio, y que además no sean objeto de una protección especial o general de sus valores, agrarios, naturales ó paisajísticos. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

d) El suelo urbano (UB) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, ó por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación ó su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

Art. 3.4.- Concepto Urbanístico de la Propiedad del Suelo (OE)

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.

El Planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase suelo.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Art. 3.5.- Aprovechamiento urbanístico (OE)

1. El Planeamiento determina, o señala a través de qué medios habrá de determinarse, el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en las misma y la intensidad a que pueden llegar tales usos, expresada en los parámetros técnicos necesarios para permitir la implantación efectiva de los mismos de forma adecuada a las determinaciones del Plan.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento establezca en Suelo Urbano constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho o indemnización, o subvención en su caso, las limitaciones o vinculaciones singulares que no puedan ser objeto de redistribución por los sistemas de actuación legalmente establecidos, entendiéndose por tales limitaciones o vinculaciones las determinaciones que eliminen cualquier posibilidad de aprovechamiento en un suelo clasificado como urbano no incluido en el ámbito de una unidad de actuación, o las que obliguen a mantener las



condiciones de una edificación y supongan, por ello, al propietario de la misma gastos que excedan del 50 % del valor actual de ella.

3. En el suelo urbanizable no programado el contenido del aprovechamiento urbanístico será el establecido en el Programa de Actuación Urbanística, una vez aprobado.

4. En el Suelo urbanizable programado el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento medio. Los sectores incluidos en el mismo cuatrienio integrarán una sola área de reparto. En el resto de suelo urbanizable cada sector integrará una sola área de reparto.

5. En el Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. El Planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

Art. 3.6.- Cargas Urbanísticas (OE)

1. Las cargas urbanísticas constituyen obligaciones de dar o hacer que ha de cumplir el titular de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, como contraprestación a la asignación por el Plan de aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan en las obligaciones de cesiones de terrenos, las entregas de suelo y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan; su determinación concreta se realiza en el ámbito de Polígonos o Unidades de Ejecución y a través de los sistemas de actuación que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

2. La asunción de las cargas correspondientes es requisito previo e inexcusable para la materialización del aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan.

3. Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbre que limiten el contenido del derecho de propiedad y que, normalmente, no conferirán derecho o indemnización.

Art. 3.7.- Condiciones generales para poder edificar (OE)

1. El derecho al ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación prevista.



Art. 3.8.- Obligaciones de propietarios (OE)

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectará por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos:
 - a) Entregar los terrenos destinados a dotaciones publicas.
 - b) Entregar el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.
3. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterasen el destino del suelo, se procederá a la revisión o modificación de aquéllos, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación (art. 58.1. LS), conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Art. 3.9.- Reparto de beneficios y cargas (OE)

1. Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el planeamiento así como el deber de compartirlos equitativamente con los demás afectados con cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el planeamiento y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios (arts. 3.2, 3.3, 87.1 y 97.2 LS).
2. Los mecanismos previstos en la Ley del Suelo para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse:
 - a) Compensación.
 - b) Reparcelación.
 - c) Indemnización en metálico.
 - d) Expropiación.
 - e) Contribuciones especiales.
 - f) Transferencia de aprovechamiento.
 - g) Ocupación directa.

CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 3.10.- Concepto (OE)

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.



Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

Los sistemas locales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Sistema viario - Carreteras.
- Sistema de infraestructura y servicios técnicos.
- Sistema de equipamientos y dotaciones.
- Sistema de Dotaciones y Equipamientos de Defensa.
- Sistema de zonas verdes.

Art. 3.11.- Sistema viario (OE)

1. Definición

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por este Plan General, procedentes de situaciones anteriores no modificados por el Plan, o resultantes de este Planeamiento.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en los sistemas de Áreas de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2. Precisión de alineaciones

La precisión de las alineaciones de las vías que el Plan General propone en suelo no urbano se harán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de este suelo. Cuando se trate de un vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Planeamiento y las modificaciones del trazado debidas a ajustes de la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.



3. Régimen de las vías públicas y de su entorno

1.- En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, de 29 de Julio.

2.- De acuerdo con lo dispuesto en la 25/1988 no tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicios entendiéndose como tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3.- Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas quedan sometidas a la Ley 25/1988, se rigen por lo que está dispuesto, sobre limitaciones en la propiedad, en sus artículos 20 a 28, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

4. Disciplina urbanística de la publicidad

1.- La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58, 1.1ª y 178,1 de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, previa a la licencia municipal.

2.- No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

5. Vialidad peatonal

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos.

6. Vialidad rodada

En los supuestos no especificados en el apartado anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.



Art. 3.12.- Sistema de infraestructura y servicios técnicos (OE)

1. Definición

Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

2. Condiciones de edificación y uso

- a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias para el servicio de que se trate. Los espacios libres de edificación que constituyan el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.
- b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos. En ningún caso podrán, sin embargo, invadir los suelos destinados a vialidad pública.

Art. 3.13.- Sistema de equipamientos y dotaciones (OE)

1. Definición

Comprende el suelo que se destina a uso asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar.

Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan.

2. Titularidad

El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ciudad Autónoma podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamiento. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

3. Usos permitidos

- Equipamientos educativo: centros docentes y anexos deportivos.



- Equipamientos deportivos: instalaciones para la práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- Equipamientos administrativos: mercados, centros de la administración pública, correos y telégrafos, telefonía, etc. y anexos de servicios.
- Equipamientos socio-culturales y asistenciales: bibliotecas, centro sociales y culturales, museos, auditorios, teatros, cines, casas de cultura, guarderías, centro asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc. y anexos de servicio.

4. Condiciones de edificación

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica en las características del sector en que se ubican. Cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularán en general, por el tipo de ordenación aislada.

La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.

Cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulado por ordenación en tipología adosada todos los parámetros de aplicación serán los de la zona de ordenanza y tipología que corresponda, salvo que por las condiciones de higiene propias del equipamiento sea de interés la tipología aislada.

Cuando la ordenación de la zona a la que adscribe el área de equipamiento no se adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, deberá realizarse un “Estudio de Detalle” que respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

- b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

Cuando se trate de suelo de equipamientos no incluido en sectores de desarrollo, o que aún estando incluido la ejecución de los equipamientos se realice con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la ordenación podrá tener una edificabilidad neta de 0,85 m²/m².

Art. 3.14.- Sistema de Dotaciones y Equipamientos de Defensa

Se estará a lo dispuesto en la ley 8/1975 de 12 de marzo, en el RD 689/1978 de 10 de febrero y cuantas otras disposiciones sean de aplicación.



Art. 3.15.- Sistema de zonas verdes (OE)

- 1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.
- 2.- Se incluyen en el sistema de parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de este Plan.
- 3.- En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al 20 % de su superficie.
 - b) El techo total edificable será el que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m²techo/m² suelo a la superficie ocupable.
 - c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros.
 - d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- 4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libre públicos cualquiera que sea el tamaño de estos.
- 5.- En suelo urbanizable las condiciones que deberán cumplir las áreas destinadas a Zonas verdes serán las impone el art. 4º del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.16.- Áreas de Interés Arqueológico

De conformidad con lo dispuesto en la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, la Junta podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio de la Ciudad Autónoma de Melilla, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. En su caso, a efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa. El desarrollo para la tramitación de las excavaciones y prospecciones y para la regulación de las zonas de servidumbre y vigilancia arqueológica, podrá desarrollarse mediante la ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 3.17.- Concepto y clases

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.



2. Atendiendo a las características naturales del suelo, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en este Plan General, el Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:
- a) **Suelo No Urbanizable Común.** Dentro de él se distinguen Régimen General y de Infraestructuras y Sistemas Generales.
 - b) **Suelo No Urbanizable Protegido.** Las diversas razones que determinan la necesidad de protección (paisajísticas, ecológicas, de drenaje y de previsión de infraestructuras), configuran sendas categorías de suelo de este tipo: Ecológico-Paisajístico, de Cauces, de Costas e Interés Arqueológico.

Art. 3.18.- Régimen general de usos y actividades

Sin perjuicio del régimen concreto de cada tipo de Suelo No Urbanizable que se expresa más adelante, los terrenos clasificados de esta forma están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

- a) En principio, y salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General admitirán los usos complementarios y compatibles establecidos en el artículo Título VI de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y/o explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan. Podrán realizarse ampliaciones de estas construcciones cuando dichas ampliaciones estén relacionadas con usos agropecuarios, no pudiendo suponer incrementos de la superficie ni volumen primitivos superior al 20% de los mismos. Cuando las construcciones existentes fuesen industrias en funcionamiento, siempre que ello no suponga incremento de la superficie edificada superior al 50% de la existente, ni alcance una ocupación máxima del 50% de la superficie existente.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las construcciones ubicadas en el Suelo No Urbanizable Protegido por razones de drenaje y por razones de protección de infraestructuras.

- b) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- c) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- d) Las edificaciones que se realicen observarán los criterios de composición, materiales y estética en general, necesarios para su adecuada integración en el medio rural donde se erijan.



- e) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de agua y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son características de las áreas urbanas. La cuantificación de las condiciones determinantes de un núcleo de población son la parcela mínima y los retranqueos exigidos en los artículos siguientes para las construcciones no agropecuarias en cada tipo de suelo.

Art. 3.19.- Parcelaciones urbanísticas

1. Se presume la existencia de parcelación urbanística, expresamente prohibida en Suelo No Urbanizable, cuando se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o proyecto en ella, en que concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Poseer accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.
 - b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministros de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación común para ellas.
 - c) Centros sociales o deportivos, o de ocio y recreo, o comerciales para uso de los propietarios.
 - d) Publicidad mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserción en los medios de comunicación social, manifestadora de usos no agropecuarios para destinar a ellos las parcelas.
 - e) Distribución parcelaria impropia de los fines rústicos.

2. La concurrencia de alguna de las causas enumeradas, presuntamente constitutiva de una parcelación urbanística, determinará la incoación de un expediente de infracción urbanística, para constatar y, en su caso, sancionar los actos contrarios a la legalidad urbanística, así como la paralización del trámite de las licencias solicitadas hasta tanto no se resuelva el referido expediente; si de éste resultara la existencia de parcelación urbanística, ello constituirá motivo suficiente para la denegación de las licencias de obras solicitadas y no resueltas.

Art. 3.20.- Suelo No Urbanizable Común

1. El Suelo No Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.



Se divide en Régimen General y de Infraestructuras y Sistemas Generales

2. **El Suelo de Régimen General** tiene como uso predominante el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, los vertidos autorizados expresamente por la Ciudad Autónoma, las infraestructuras, el mantenimiento de los servicios públicos y la vivienda familiar aislada.

Como usos compatibles se toleran los de ocio y esparcimiento, las acampadas, las actividades militares, el hotelero y las instalaciones de utilidad pública e interés social.

Son usos prohibidos la vivienda plurifamiliar y las actividades industriales.

Las edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no tengan carácter agropecuario deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización del Ministerio de Vivienda mediante el trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. La relación directa con el uso agropecuario habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo al otorgamiento de licencia, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autoricen por el referido procedimiento especial; el incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

3. Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo No Urbanizable de Régimen General se regulan en el título VI de estas NN.UU.
4. **El Suelo No Urbanizable de áreas de Infraestructuras y Sistemas Generales**, tienen por finalidad preservar de edificaciones e instalaciones ciertos suelos por los que se prevé en el Plan General el trazado de elementos de infraestructura.

Los usos admitidos son los agropecuarios exclusivamente y sin posibilidad de erigir edificación o instalación alguna, salvo las provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo y con los requisitos señalados en el mismo.

La calificación de Infraestructuras es transitoria, de manera que, una vez realizada la obra que la motiva, se recalificarán las bandas sobrantes mediante el oportuno Plan Especial.

Art. 3.21.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección

1. Este tipo de suelo, por sus singulares características naturales, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a la gama de usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo de mantener el medio natural. Las categorías de este suelo se citan en los apartados siguientes.



2. **Ecológico y Paisajístico**, son áreas naturales de alto valor paisajístico y ecológico, definidoras de la identidad geográfica del Municipio. Las actividades admitidas en este tipo de suelo son las agropecuarias, ocio y esparcimiento, y excavaciones arqueológicas promovidas por los organismos competentes. No se permiten obras de edificación.

En el desarrollo de los usos y actividades admitidos en este tipo de suelo no se realizarán movimientos de tierra que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1'00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.

3. **Los Cauces**, son espacios que por su localización, estructura y condiciones topográficas drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando extensos lechos inundables.

Los usos admitidos son los agropecuarios y sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo, salvo las de encauzamiento y los pequeños almacenes para aperos de superficie no superior a 20 m², a fin de no alterar las condiciones naturales de drenaje. Se admiten también las extracciones de áridos que no obstaculicen las condiciones naturales de drenaje, previa licencia municipal.

Art. 3.22.- Servidumbres

1. En el Suelo No Urbanizable, además de las limitaciones de usos y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas generales.
2. Las servidumbres y afecciones de las infraestructuras viaria ya construidas son las impuestas por la legislación específica: Ley y Reglamento de Carreteras y su Reglamento, aplicándose además para el resto de elementos las establecidas por la normativa vigente.
3. Las servidumbres y afecciones motivadas por las infraestructuras previstas en desarrollo del presente Plan General vienen grafiadas en el Plano de Calificación de Suelo. Dentro de las franjas de terreno señaladas al efecto no se podrá realizar obra de edificación alguna, aunque sí se podrán desarrollar los usos admitidos en cada clase de suelo, así como el vallado de propiedades.
4. Los cerramientos de parcelas con frente a los caminos públicos grafiados en el Plano de Calificación de Suelo, guardarán un retranqueo mínimo de 4'00 m. respecto al eje del camino en cuestión.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 3.23.- Concepto y clases

Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha incluido en los dos cuatrienios que abarca el Programa del Plan General.



Art. 3.24.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado

1. El Suelo Urbanizable No Programado se desarrollará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en el Anejo correspondiente.
2. Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante un concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística. Antes de adoptar la decisión de formulación del Programa de Actuación Urbanística, el Ciudad Autónoma tendrá en cuenta los condicionantes establecidos al respecto en el referido Anejo.
3. El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tales las delimitadas en el Plano de Clasificación de Suelo (siglas PAU, seguidas de un número de identificación).

Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales abarcarán unidades homogéneas, con límites claros.

Art. 3.25.- Régimen transitorio

En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable No Programado tendrá el mismo régimen que el establecido en el artículo 47 de las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Común Rústico.

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 3.26.- Concepto y clases

1. El Suelo Urbanizable Programado es aquél que el Plan General considera apto para la urbanización y prevé su desarrollo urbanístico dentro del Programa del propio Plan.
2. Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos vigentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo:
 - a) **Suelo Urbanizable Programado en ejecución (UZE):** aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y que son básicamente compatibles con las determinaciones de aquél. El Plan General establece las alteraciones a introducir, en su caso, en los Planes Parciales correspondientes, pero mantiene sus parámetros básicos de aprovechamiento, por lo que estos sectores no están sujetos a los efectos del aprovechamiento medio intersectorial.



- b) **Suelo Urbanizable Programado (UZP):** sectores que requieren la redacción de los correspondientes Planes Parciales, en el plazo y por la iniciativa señalada en el Programa del Plan General. Estos sectores se incluyen en el cómputo y efectos del aprovechamiento medio intersectorial agrupados por cuatrienios.
 - c) **Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales** cuya ejecución se prevé dentro del Programa del Plan General, que se vinculan a los diferentes ámbitos de Suelo urbanizable programado.
3. La regulación del Suelo Urbanizable Programado, además de la genérica expresada en el presente Capítulo, se contiene:
- a) La del Suelo Urbanizable Programado en ejecución en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas PE APA, seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto a la especificación de su régimen respectivo.
 - b) La del Suelo Urbanizable Programado Normal en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos y del cuatrienio previsto para su desarrollo (siglas PP, seguidas de un número romano relativo al Cuatrienio y de un número de identificación), y en el Anejo par el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el planeamiento parcial respectivo.
 - c) La del Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas U seguida de un número romano expresivo del cuatrienio, para los suelos adquiribles por la técnica del aprovechamiento medio, y UE para los suelos adquiribles por expropiación), y en el Capítulo 9 de la Memoria y en el Programa en cuanto a previsiones y condiciones de ejecución.

Art. 3.27.- Revisión del Programa

1. La Ciudad Autónoma revisará cada 4 años el Programa del Plan General y, en su caso, ampliará en otros 4 el límite temporal que abarquen sus previsiones.
2. Como consecuencia del examen y valoración municipal del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa, así como de la ponderación de la situación urbanística existente, previsiones de desarrollo, demandas y otros factores análogos, podrá la Ciudad Autónoma en la revisión del Programa:
 - a) Clasificar como Suelo Urbano los sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización y de cumplimiento de cargas en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.



- b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado áreas, o partes de las mismas, con capacidad y suficiencia para integrar un sector de planeamiento, clasificadas en el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado. Tal determinación llevará aparejadas las determinaciones correspondientes, si fueran necesarias, acerca de las previsiones de gestión de los elementos de los sistemas generales adscritos al desarrollo del Programa de Actuación Urbanística.
- c) Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado a sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado en los que se hubieran incumplido, por los promotores, los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General.
- d) Mantener la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a los sectores así clasificados en el Plan General, pudiendo alterar las previsiones temporales de desarrollo de los mismos, tales como el plazo de ejecución y/o el sistema de actuación.

Art. 3.28.- Limitaciones generales

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Reparcelación o de Compensación, el suelo clasificado como Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de Planes Especiales de ejecución de sistemas generales.
- b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo del Ministerio de Vivienda y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare la Ciudad Autónoma.
- c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Art. 3.29.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

1. Las previsiones del presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en el Anejo de estas Normas Urbanísticas: Criterios para el Planeamiento Diferido.
2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Clasificación de Suelo de este Plan General.
3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo 6º del Título IV de estas Normas.



Art. 3.30.- Ejecución del planeamiento parcial

1. Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se ejecutarán mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que observarán los requisitos materiales y formales establecidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en estas Normas.
2. La gestión del planeamiento se acometerá por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuando así lo apruebe expresamente la Ciudad Autónoma.

La delimitación de polígonos podrá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial. Cuando no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de polígonos es requisito inexcusable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ulterior obtención de licencia de edificación.

Art. 3.31.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado

Una vez que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial y en el contexto de la ejecución del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán:

- a) Entregar obligatoria y gratuitamente a favor de la Ciudad Autónoma los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial.
- b) Entregar obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio.
- c) Entregar obligatoria y gratuitamente el 15% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.
- d) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector, así como de la parte de sistemas generales incluidos en el mismo, si así lo estableciera expresamente este Plan General.
- e) Conservar la urbanización, constituyendo la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando por las características de la promoción y de la situación de los terrenos así lo estableciera la Ciudad Autónoma durante el trámite aprobatorio del Plan. En todo caso, cuando se trate de actuaciones por sistema de compensación, la Junta correspondiente vendrá obligada a conservar la urbanización al menos hasta la recepción municipal de la misma.



Art. 3.32.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar

Para obtener licencia de obras de edificación en este tipo de suelo, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Compensación o Reparcelación del polígono respectivo.
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
- c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Ciudad Autónoma considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante la Ciudad Autónoma para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Art. 3.33.- Aprovechamiento medio

Según se justifica en la Memoria del presente Plan General, donde se detallan la fórmula y magnitudes empleadas para su obtención, el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado para el primer Cuatrienio es dem²sth/m²s. y **para el del segundo Cuatrienio dem²th/m²s.**

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 3.34.- Concepto y clases

1. El Suelo Urbano es el clasificado así por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la Ley del Suelo, o que se encuentran consolidadas por la edificación congruente con los usos previstos por el Plan, al menos en las dos terceras partes de la superficie de dicha área.

Adquirirán la condición de Suelo Urbano aquellas zonas que, en ejecución del planeamiento correspondiente, lleguen a contar con las características reseñadas.



2. Solar es la parcela de Suelo Urbano apta para la edificación que se ajusta a las determinaciones del art. 82 del RD 1346/76, por reunir los parámetros establecidos para la zona en las Normas Urbanísticas Particulares, que cuente además con alumbrado público, pavimentado, encintado de la calzada y aceras a que dé frente, tenga señaladas alineaciones y rasantes y, si está incluida en el ámbito de alguna Unidad de Actuación, cuente con la firmeza en vía administrativa del instrumento de gestión correspondiente.
3. Según el grado de ordenación establecido por el Plan General y de los requisitos para su desarrollo, se distinguen en el Suelo Urbano: Areas Ordenadas, Areas de Planeamiento Anterior y Areas de Planeamiento Diferido, cuyas características se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.35.- Suelo Urbano Ordenado (UBO)

1. Lo integran aquellas áreas en las que el Plan General realiza una asignación pormenorizada de usos, una reglamentación detallada de las condiciones de volumen y un señalamiento de alineaciones.

En estas áreas podrá edificarse tan pronto como las parcelas respectivas alcancen la condición de solar, por reunir los requisitos señalados en el apartado 2º del artículo anterior.

2. Las zonas que adquieran la condición de Suelo Urbano por ejecución del planeamiento, deberán para ello reunir los requisitos necesarios para integrarse en la categoría de Suelo Urbano Ordenado, por tener un nivel de ordenación homologable al regulado directamente por el Plan General.
3. La regulación del Suelo Urbano Ordenado se contiene en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos de Calificación y Alineaciones.

Art. 3.36.- Áreas de Planeamiento Anterior (UBI)

1. Constituyen ámbitos sobre los que existe un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación del Plan General y con un grado de ejecución suficiente para su clasificación urbana, que son respetados por el Plan General que declara expresamente en vigor el instrumento de ordenación correspondiente, con las matizaciones o salvedades oportunas que se especifican en la documentación del propio Plan General.
2. La regulación de las Áreas de Planeamiento Anterior se contiene en los planos de Calificación y Clasificación en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas APA seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto a la especificación de su régimen respectivo.



Art. 3.37.- Áreas de Actuación Diferida (UBA)

1. Constituyen ámbitos cuya ordenación pormenorizada encomienda el Plan General a un instrumento de ordenación subordinado, Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial Temático o Estudio de Detalle, que habrá de desarrollar las determinaciones establecidas al efecto en el Plan General.
2. En los suelos incluidos en estas Áreas, en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación correspondiente, no se podrán aprobar instrumentos de gestión, ni otorgarse licencias de parcelación ni de nueva edificación.
3. La regulación de las Áreas de Planeamiento y/o Gestión Diferido se contiene en los planos de Calificación y Clasificación en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (UBA, seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Fichas de Unidades de Actuación en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el respectivo planeamiento subordinado.

Art. 3.38.- Régimen general del Suelo Urbano

2. En el Suelo Urbano no podrán otorgarse licencias de nueva edificación hasta que la parcela correspondiente alcance la condición de solar, previa o simultáneamente a la ejecución de dichas obras. En ningún caso podrá obtenerse licencia de primera ocupación si no se han cumplimentado los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas y en el condicionado de la licencia de obras correspondiente.
3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación tendrán la obligación de entregar obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que en virtud del planeamiento se destinen a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación; asimismo, costearán la urbanización de los viales y jardines públicos incluidos en el ámbito de la referida Unidad de Actuación. La equitativa distribución de estas cargas, juntamente con los aprovechamientos derivados de la ordenación, se llevará a cabo a través de los sistemas de cooperación o compensación, según se establece en el Programa del Plan General.

Art. 3.39.- Determinaciones del Suelo Urbano

1. Para la definición precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad o solar incluido en el Suelo Urbano, se identifican las siguientes determinaciones urbanísticas conjunta o singularmente:
 - a. En cada Zona de Ordenación o Barrio, de las Normas particulares de señalan las características siguientes:
 - 1.- Morfología y estructura urbana de la zona.
 - 2.- Edificabilidad de todas las propiedades en ella comprendidas.
 - 3.- Alturas máximas de la edificación, en general, salvo las especificaciones que se señalan en concreto, en cada solar o manzana.
 - 4.- Sistema de Ordenación, tipologías y grados de la parcelación.



- 5.- Usos y actividades dominantes y admisibles.
7.- Condiciones particulares de la reordenación, gestión y ejecución en cada zona.

2. Para la definición precisa de los derechos y obligaciones de edificación y uso de cada propiedad incluida en el Suelo Urbano No consolidado o que su ordenación distorsiona la estructura general de la zona, se identifican las Áreas de Actuación Diferida, con todas las determinaciones singulares o generales que en cada una se expresan en el Anejo de fichas de Unidades de Actuación de las Normas particulares.
3. Los coeficientes de ponderación son los siguientes:

TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION		Residencial en Manzana Cerrada en el Bº del Real
Bº del Real	Vivienda en Manzana Cerrada	1,00
Bº Gral. San Jurjo	Vivienda en Manzana Cerrada	1,39
Bº Industrial	Vivienda en Manzana Cerrada	1,55
Bº Héroes de España	Vivienda en Manzana Cerrada	1,74
Bº General Larrea	Vivienda en Manzana Cerrada	1,30
Bº Príncipe de Asturias	Vivienda en Manzana Cerrada	1,15
Bº Isaac Peral	Vivienda en Manzana Cerrada	1,12
Bº Virgen de la Victoria	Vivienda en Manzana Cerrada	1,08
Bº La Libertad	Vivienda en Manzana Cerrada	0,98
Bº Primo de Rivera	Vivienda en Manzana Cerrada	0,71
Bº Polígono Hebreo 2	Vivienda en Manzana Cerrada	1,27
Bº Cabrerizas Bajas	Vivienda en Manzana Cerrada	0,91
Bº Gómez Jordana	Vivienda en Manzana Cerrada	2,68
Bº Concepción Arenal	Vivienda en Manzana Cerrada	1,76
Bº Ataque Seco	Vivienda en Manzana Cerrada	0,38
Barrio del Carmen	Vivienda en Manzana Cerrada	1,20
Bº Batería Jota	Vivienda en Manzana Cerrada	0,91
Barrio Oeste	Vivienda en Manzana Cerrada	0,77
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO	Vivienda en Manzana Cerrada	0,26
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial	Vivienda en Manzana Cerrada	0,17
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado	Vivienda en Manzana Cerrada	0,27
Bº Industrial	Locales en Manzana Cerrada	1,46
Bº Heroes de españa	Locales en Manzana Cerrada	1,99
Bº Concepcion Arenal	Locales en Manzana Cerrada	5,15
Bº Isacc Peral	Locales en Manzana Cerrada	0,73
Bº Real	Locales en Manzana Cerrada	1,09
Naves Industriales	Naves en manzana cerrada	0,34



TITULO IV NORMAS DE USOS

Art. 4.1 Definición de los usos

- 1.- **Uso Global:** Se considera uso global el uso predominante en área determinada.
- 2.- **Usos Primarios :** Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto no se desarrolle urbanísticamente.
- 3.- **Usos Industriales:** Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:
 - a) **Industria extractiva:** Corresponde a las operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.
 - b) **Transformación manufacturera:** O producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.
 - c) **Almacenaje:** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte.
 - d) **Talleres de reparación:** Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.
 - e) **Talleres artesanos:** Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.
 - f) **Estaciones de servicio:** Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.
- 4.- **Garaje aparcamiento:** Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.
- 5.- **Usos Residenciales:** Se incluyen en el uso residencial todas las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales y tanto individuales como colectivas.
 - a) Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a.1) **Residencial unitario (viviendas unifamiliares):** Cuando en la unidad parcelaria mínima se edifica una única vivienda.



- a.2) **Residencial múltiple (viviendas plurifamiliares):** Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.- Usos Terciarios: Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: Hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

a) **Hostelería:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

b) **Comercio:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.

Se entiende por complejos comerciales, desde el aspecto de la normativa de comercio, cuando en un mismo espacio se integran dos o más firmas comerciales compartiendo elementos comunes.

Se distinguen los siguientes grupos:

1. Por sus dimensiones:

- Pequeño comercio
- Gran superficie tipo **1** entre 600 y 1.200 m² de superficie construida.
A1. Dedicada a alimentación o comercio mixto.
B1. Especializada en bienes ocasionales.
- Gran superficie tipo **2** Igual o superior a 1.200 m² de superficie construida.
A2. Dedicada a alimentación o comercio mixto.
B2. Especializada en bienes ocasionales.

2. Por su formato:

- Establecimientos individuales.
- Complejos comerciales: dos o más locales. Comparten elementos comunes.
 - **C1.** Complejo Comercial inferior a 1.200 m²
 - **C2.** Complejo Comercial igual o superior a 1.200 m²

Se define como ámbito de eje comercial a la superficie de las parcelas que tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística, en las obras de nueva edificación, restauración o reestructuración total.

A efectos urbanísticos, de parcelaciones, se entenderán como grandes superficies comerciales aquella de superficie superior a 2.500 m²s.

c) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) **De relación:** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.



7.- Usos Dotacionales: El uso dotacional son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, públicos ó privados.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructuras.

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales públicos por otros de Usos Dotacionales públicos, tanto Estructurales como locales o de zona, requerirán de modificación puntual del planeamiento de aprobación autonómica. Si la modificación es de un uso dotacional estructural por otro uso no dotacional, la modificación requerirá aprobación estatal.

Art. 4.2 Clasificación general de las actividades

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

* **USOS PRIMARIOS (ag):**

- AG.1).- Caza y pesca.
- AG.2).- Silvicultura y viveros.
- AG.3).- Producción ganadera.
- AG.4).- Producción agrícola.
- AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- AG.6).- Parques naturales, parajes.

* **USOS INDUSTRIALES (IN):**

- IN.1).- Industria extractiva.
- IN.2).- Transformación manufacturera.
- IN.3).- Almacenes.
- IN.4).- Talleres de reparación.
- IN.5).- Talleres artesanos.
- IN.6).- Estaciones de servicio.

* **GARAJE APARCAMIENTO (GA):**

- GA.1).- Garaje aparcamiento.

* **USOS RESIDENCIALES (RE):**

- RE.1).- Viviendas familiares aisladas.
- RE.2).- Viviendas plurifamiliares.



* **USOS TERCIARIOS (TR):**

TH.- HOSTELERÍA:

- TH.1).- Salas de fiestas con cocina.
- TH.2).- Salas de fiestas sin cocina.
- TH.3).- Café-teatro, café-concierto.
- TH.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
- TH.5).- Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes.
- TH.6).- Pubs.
- TH.7).- Hospedaje.
- TH.8).- Camping.
- TH.9).- Apartotel.

TC.- COMERCIAL:

- TC.1).- Pequeño comercio
- TC.2).- Comercio Alimentación < 500 m²
- TC.3).- Comercio Otros < 500 m²
- TC.4).- Gran supermercado Alimentación > 500 m² y < 1.500 m²
- TC.5).- Gran comercio Otros > 500 m² y < 1.500 m²
- TC.6).- Complejos comerciales > 1.500 m²

TO.- OFICINAS:

- TO.1).- Bancos, oficinas al público.
- TO.2).- Servicios privados.

TE.- DE RELACIÓN:

- TE.1).- Salas de bingo.
- TE.2).- Salones recreativos.
- TE.3).- Cines y teatros.

TS.- SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO:

- TS.1).- Deportivo-recreativo: Pabellones deportivos, Campos de deporte, Estadios de fútbol, piscinas de competición, etc. a efectos meramente enunciativos.
- TS.2).- Educativo.
- TS.3).- Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.
- TS.4).- Asistencial: hospitales, clínica, asistencia social, geriátrico.

* **USOS DOTACIONALES (DO)**

ZV.- ZONAS VERDES:

- QL.1).- Parques urbanos.
- JL.2).- Jardines.
- AL.3).- Áreas de juego.

RD.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

- RD.1).- Pabellones deportivos.
- RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- RD.3).- Piscina de competición.
- RD.4).- Pistas de patinaje.
- RD.5).- Galerías de tiro.



- RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- RD.7).- Boleras, billares.
- RD.8).- Frontones, pistas squash, gimnasios.
- RD.9).- Polideportivos.
- RD.10).- Deportes náuticos.
- RD.11).- Deportes aeronáuticos.
- RD.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
- RD.13).- Campos de tiro.

ED.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

- ED.1).- Educación escolar.
- ED.2).- Educación superior.
- ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- ED.4).- Pabellones feriales.
- ED.5).- Parque de atracciones y ferias.
- ED.6).- Zoológico, Safari-Park.
- CD).- Religioso.

TD.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

- TD.1).- Hospitales y clínicas.
- TD.2).- Asistencia social.

AD.- ADMINISTRATIVOS - INSTITUCIONAL :

- AD.1).- Oficinas administrativas.
- AD.2).- Mercados municipales.
- AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
- AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

ID.- INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO:

- RV).- Viario.
- AV).- Aparcamiento.
- ID.1).- Ferrocarriles.
- ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos, depuración.
- ID.3).- Cementerios.
- ID.4).- Vertederos y Ecoparques.
- DD).- Defensa

Art. 4.3 Situaciones de los usos

Se definen las siguientes situaciones:

- a.-** En parcela exclusiva.
- b.-** En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
- c.-** En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.-** En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.-** En planta de piso, en edificios de viviendas.
- f.-** En planta sótano.



Art. 4.4 Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- 4.- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- 5.- De superficie comprendida entre 80 y 250 metros cuadrados.
- 6.- De superficie inferior a < 80 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

Art. 4.5 Condiciones de diseño de las actividades

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

Art. 4.6 Condiciones generales de los usos dotacionales

1.- Titularidad: El suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, la Ciudad Autónoma podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos te, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

- a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.



- b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.
- c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto para este tipo de suelo.

4.- Usos en subsuelo, suelo y vuelo

Los suelos dotacionales públicos destinados a red viaria y zona verde, ubicados en el suelo urbano pormenorizado o suelo urbanizable, cuya titularidad ostente, o en virtud del instrumento de gestión correspondiente, se atribuya a la Administración Municipal, limitarán su afección demanial al suelo y al vuelo, pudiendo la misma destinar el subsuelo, como bien de naturaleza patrimonial, total o parcialmente a alguno de los siguientes usos:

- GA.1 - Garaje aparcamiento
- TH. - Hostelería
- TC. - Comercial
- TO. - Oficinas.
- TR. - Relación.
- EQ.- Equipamientos privados hasta 2.500 m².

En los suelos urbano y urbanizable que precisen de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada, la determinación del régimen aplicable al subsuelo de los espacios dotacionales se realizará en el correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo restringirse los usos especificados en el párrafo anterior.

Corresponde al Ayuntamiento la determinación del régimen de explotación o enajenación de los referidos bienes patrimoniales, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Art. 4.7 Condiciones generales de las zonas verdes

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 1.500 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:



- a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.
- b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de $2 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2$ suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura total máxima de las instalaciones o edificaciones será de 4 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos, siempre que no desvirtúe el carácter de zona verde.

5.- Las zonas verdes previstas por la Ordenación Pormenorizada de los planeamientos de desarrollo de este Plan General cumplirán las siguientes limitaciones:

- a) Pendiente inferior al 10%, salvo si estuviesen impuestas por el P.G. ó que no existiere otro de menor pendiente en el ámbito.
- b) No estar situadas en torrentes o barrancos.

Art 4.8 Condiciones de la red viaria

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, y finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.



3.- Para el diseño de la red viaria se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Para la red viaria perteneciente al estado, autonomía ó provincia se estará a lo que dichos organismos determinen con audiencia de la Ciudad Autónoma.

Se deberán incluir aceras de anchura suficiente y convenientemente iluminadas en suelo urbano y urbanizable y para facilitar la movilidad en modos alternativos al vehículo privado y carril bici en nuevas urbanizaciones ó áreas de reforma que lo permitan.

Para la red viaria municipal, se estará a lo dispuesto en las condiciones de urbanización que se especifiquen en la ordenanza correspondiente.

4.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988 y R.D.1812/94, para las carreteras de titularidad estatal.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

d) Las Normas de protección para las zonas de afección de carreteras se sujetarán a las limitaciones establecidas en la legislación específica de carreteras, no permitiéndose en estas zonas edificación alguna.

Art. 4.9 Infraestructura, servicios técnicos y administrativos

1.- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos



2.- Condiciones de edificación y uso:

- a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.
- b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.
- c) Se soterrarán todas aquellas líneas eléctricas afectadas por suelos urbanos o urbanizables al menos en la longitud de su traza que se superponga con estos, todos ello con cargo a las Unidades de Ejecución afectadas.

Art. 4.10 Condiciones de la red de puertos

Se estará a lo dispuesto en la legislación y planeamiento sectorial.



TITULO V

NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPITULO 1.- DEFINICIONES

Art. 5.1 Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

1.- Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, jardines ó espacios libres.

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que modifican, sujetas ambas a la tira de cuerdas, según se establece en la ordenación correspondiente.

2.- Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros lineales (m.)

3.- Manzana

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4.- Patio de manzana

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior de la misma que no tiene edificación ó solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5.- Línea de rasante

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas. En suelo urbano no afectado por PERI según el Plan General, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa se considera como tal el perfil existente.

6.- Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros lineales (m).



Art. 5.2 Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

1.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2.- Parcela edificable

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple los condicionantes dimensionales y formales que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichos condicionantes se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

4.- Lindes de parcela

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5.- Linde frontal de parcela

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante.

6.- Cerramientos de parcela

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

7.- Parcela mínima

Se define *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2 s).

8.- Frente de parcela

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros lineales (m).

9.- Círculo inscrito

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

10.- Ángulo medianero

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales ($^{\circ}$).



Art. 5.3 Parámetros urbanísticos relativos de la edificación en la parcela

1.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en la planta baja.

3.- Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en las plantas de pisos.

4.- Alineaciones del volumen

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5.- Retranqueo de la edificación

Se define por *retranqueo de la edificación* la separación entre los lindes de parcela o la alineación de esta, que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación - incluyendo los cuerpos volados, sótanos y semisótanos-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. En general será igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

Se expresa en metros lineales (m).

6.- Profundidad edificable

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros lineales (m).

7.- Separación entre edificaciones

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida entre sus puntos más próximos, incluidos los cuerpos volados, con carácter general será igual a un tercio de las alturas entre edificaciones, con un mínimo de 3 m.

Se expresa en metros lineales (m).



Art. 5.4 Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1.- Superficie ocupada

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela de superficie de la proyección horizontal del edificio sobre la parcela.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, tanto sobre como bajo rasante.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

2.- Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable.

Se expresa en tanto por cien (%).

3.- Superficie libre (privado)

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre rasante y bajo rasante, salvo que la Ordenación Pormenorizada expresamente la autorice bajo rasante exclusivamente.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela edificable).

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

4.- Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida* por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior.

El volumen de las edificaciones vendrá determinado por el producto de la superficie construida por la altura.

Se considera como superficie construida la superficie encerrada por el perímetro exterior de la edificación en cada una de sus plantas.

Para el cómputo de la superficie construida o edificabilidad se consideran las siguientes excepciones:

- a) Los tendedores cubiertos y abiertos lateralmente, se computarán al 50 %.
- b) Los cuartos de basuras, siempre que no superen 1 m² por cada cinco viviendas.
- c) Los aparcamientos cubiertos no cerrados o cerrados lateralmente siempre que la altura total no rebase 2,00 m.
- d) Las terrazas cubiertas, computarán en el 50 % de su superficie si están cerradas por 3 lados (fondo y 2 laterales) y no computarán las abiertas por 3 lados.
- e) No contarán como volumen los cuartos de máquinas de los ascensores y la torreta de la escalera.
- f) Las plantas diáfanas abiertas lateralmente computarán el 50 % de su superficie, salvo en la zona de viviendas aisladas que si computarán.



- g) En la zona de viviendas aisladas no computarán las construcciones destinadas a cocheras, pérgolas, paellers, barbacoas y similares que no ocupen más de un 5% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m² y una altura no superior a 3 m.

5.- Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

6.- Volumen construido

Se denomina *volumen construido* al volumen comprendido entre los cerramientos exteriores de una edificación.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m³).

7.- Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.

Se medirá mediante la superficie construida.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

8.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s)

9.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose de esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).



Art. 5.5 Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

1.- Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en ordenación por alineación de calle ó definición volumétrica si así lo hiciere.

Se expresa en metros lineales (m).

a) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada cuando ésta tenga una longitud inferior a 20 ml.

Frente de fachada es un plano vertical que comienza en la rasante de la calle y termina en la cara inferior del último forjado.

En el caso de que el frente de fachada supere los 20 ml. de ancho la altura será medida de la siguiente forma: la primera medición se efectuará a los 10 ml. medidos desde el punto más bajo de la rasante del frente de fachada y a partir de aquí a intervalos de 20 ml. y las alturas serán medidas en los extremos de cada uno de los intervalos. Sobre estas alturas se trazarán líneas horizontales hasta que se unan en un quiebro o escalón, situado en el punto intermedio de cada intervalo. Este escalón, formado por las dos líneas de altura, no ha de ser superior a 70 cm. En el caso contrario, los intervalos fijados con carácter general en una distancia de 20 ml. se reducirán a la distancia necesaria para que el escalón no supere el límite fijado.

b) En ordenación por edificación aislada o definición volumétrica, si así lo hiciera, en las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.
- La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponer de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes.

En cualquier caso, se establece para los muros de contención interiores una altura media de 3,70 m; y una altura máxima absoluta en cualquier punto de 4,50 metros.

El paramento exterior de los muros de contención, se resolverá mediante “mampostería irregular en seco de piedra natural caliza de país”, según la tipología del “marge” tradicional.

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloque de hormigón, rocalla, piezas prefabricadas de hormigón y otros materiales, si en sus 25 cm. externos no se resuelven con un revestimiento reseñado en el párrafo anterior.

Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquel.



Se permitirán los desmontes de tierra hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquel.

- Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.
 - La edificación no sobrepasará el plano paralelo al terreno natural situado a 7 m. en vertical. Si el terreno ha sufrido modificaciones se tomará como referencia el último vuelo topográfico municipal oficial realizado.
- c) La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas que integran una Unidad de Actuación ó manzana de carácter cerrado se extenderá hasta un fondo de 10 ml. en la calle con rasante de cota más elevada, y 20 ml. para la cota de rasante menos elevada, sin que, en ningún caso, este fondo pueda exceder de la línea media definida entre las alineaciones de las calles o espacios libres opuestos. A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos de edificación podrán escalonarse, siempre que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario conformado entre ambas líneas de fondo máximo.

2.- Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cumbrera más alta del edificio.

Se expresa en metros lineales (m.).

3.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio - incluida la planta baja y el ático, si existe - constituye el parámetro denominado *número de plantas*. (A la planta baja y al ático se les da la misma consideración de plantas que al resto, no diferenciándolos).

No se considera a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

La relación entre el número de plantas y la altura reguladora es la siguiente para vivienda plurifamiliar y otros usos:

1: Pl. baja.....	: 4,50 m.	4: Baja + tres.....	: 14,25 m.
2: Baja + una.....	: 7,75 m.	5: Baja + cuatro.....	: 17,50 m.
3: Baja + dos.....	: 11,00 m.	6: Baja + cinco.....	: 20,75 m.

La altura libre de planta no podrá ser inferior a 2,5 m.

Para cada planta más se añadirán 3,25 m.

Para vivienda unifamiliar la altura reguladora será la siguiente: Baja (3,5 m.) en UB y UZ y 4,50 m. en NU, Baja + una (6,5 m.), para suelo urbano y urbanizable, y no urbanizable.

El sistema de ordenación por alineación de calle, los solares en esquina podrán edificar el número de plantas correspondiente a la mayor permitida, hasta el fondo máximo edificable. El solar colindante a éste, en la calle de menor altura, podrán edificar una planta ático, si la diferencia de plantas fuera dos o mayor, en una longitud igual a la fachada mínima.



Para uso industrial la altura total no podrá exceder de 10 m. para planta baja o planta bajo y piso.

4.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5.- Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara superior del suelo terminado - ó en su caso, de la solera terminada- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera.

6.- Planta piso

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

7.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada, o línea teórica que la define, del edificio y el forjado del techo de la última planta.

8.- Entreplanta (Altillo)

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se permitirán siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la planta baja, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ocuparán como máximo el 25 por ciento de la superficie de la planta.
- b) Se separarán un mínimo de 3 m. de todas y cada una de las fachadas.
- c) Su altura libre mínima será de 2,50 m.

9.- Sótano

1. Se entenderá por «planta de sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.
3. No computarán a efectos del computo de superficie construida.

10.- Soportal

Se entiende por *soportal* al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

11.- Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.



12.- Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metro lineales (m.).

13.- Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre* de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo, de una planta.

Se expresa en metros lineales (m), y será como mínimo de 2,5 m. para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas 2,8 m. si son locales de pública concurrencia y en caso contrario a 2,20 m.

14.- Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano fijado por la alineación, que define el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

15.- Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen del plano fijado por la alineación, que define el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

16.- Edificios auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.

17.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos* de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aires, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

18.- Patios de luces y/o ventilación

Se denominan *patios de luces y/o ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada ventilación y/o iluminación a dependencias del inmueble. Se estará a lo dispuesto en el CTE ó Normas que la sustituyan.



CAPITULO 2.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

Art. 5.6 Sistemas de Ordenación

1.- Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

2.- Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

3.- Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por *edificación aislada*.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de *edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

4.- Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad* (referido al volumen construido) y las *alineaciones del volumen*.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

Art. 5.7 Tipologías edificatorias

1.- Tipologías edificatorias

1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.



2.- Manzana compacta o densa (MD)

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso en las diferentes parcelas que componen la manzana.

3.- Manzana con patio (MP) ó manzana cerrada

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana. Se establece una profundidad edificable máxima de 15 m. a partir de la planta baja.

4.- Bloque exento (BE)

Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela y de la alineación. Si el edificio sitúa su fachada sobre la alineación, se denomina bloque cerrado (BC).

5.- Bloque adosado (BA)

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

6.- Volumen específico (VE)

Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

7.- Volumen contenedor (VC)

Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.



TITULO VI

NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª: DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art. 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

- a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores o ámbitos con ordenación pormenorizada (UBA, UBE, UZE, UZO) fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.E.R.I., o P.P.
- b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.E.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Todos los ámbitos provenientes de desarrollos del P.G. que se revisa constituyen un sector, siempre que no hayan sido incluidos en los delimitados por este Plan General.
- c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.
- d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.
- e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.
- f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos.
- g) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística, cumplirán lo establecido legalmente en el momento de su programación, los citados en estas normas urbanísticas tendrán carácter de mínimos.
- h) El uso garaje aparcamiento (GA) y dotacional (D) está permitido en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.
- i) Todo sector con uso global residencial deberá contar como mínimo con un 6% del aprovechamiento objetivo destinado a uso terciario.
- j) La edificación de la red primaria o secundaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las del entorno y zona de ordenación donde se ubican.
- k) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.



- l) Las edificaciones en cada zona se adecuarán a las condiciones estéticas del entorno donde se ubican, manteniendo los invariantes de la zona.
- m) En el Suelo Urbano y Urbanizable afectos por la Ley de Costas, se deberá cumplir con las obligaciones impuestas por los art. 27 y 28 del citado texto legal y que obligan a permitir el acceso a la costa a todos los ciudadanos. En cumplimiento de estas obligaciones aquellos suelos urbanos y urbanizables incluidos en una Unidad de Ejecución, que linden con la Costa deberán incluir en las obras a ejecutar la de los accesos considerados como obligatorios.
Aquellas parcelas legalmente existentes y edificables a la entrada en vigor de este planeamiento y que se vean afectadas superficialmente por la ejecución de algún acceso de los incluidos en la legislación de Costas, seguirán siendo edificables aunque hayan quedado por debajo de la parcela mínima establecida en este PGM.
- n) Las líneas eléctricas estarán a los dispuesto en el art. 4.10.2.c) de estas NN.UU.
- o) **Condiciones para la redacción de planes parciales residenciales (PPR) ó industriales (PPI) y planes especiales de reforma interior residenciales (PERIR).**
1. La superficie sobre rasante de viario público destinado al vehículo privado y al transporte público de superficie será inferior al 40 % de la superficie, de la total superficie viaria (PPR).
 2. La superficie sobre rasante de viario destinado a peatón y otros usos del espacio público será mayor o igual al 50 % de la total superficie viaria (PPR).
 3. La totalidad de la red viaria dispondrá de arbolado. Al menos un 30 % de la superficie de viario público será arbolada (PP). Todo viario tendrá siempre referencia al menos a una zona verde o arbolada al menos cada 200 m. (PI).
 4. Se exigirá un sistema de carril-bici (PP).
 5. Existirá un sistema de transporte público con paradas de acceso con distancia de menos de de 500 m.
 6. Se exigirá una distancia de menos de 300 m. para el acceso a la red del sistema de carril bici (PP).
 7. Se exigirá una reserva para galerías técnicas y redes técnicas de distribución, que podrán coincidir con el vial de red viaria local (PP).
 8. Todas las aceras tendrán una anchura mínima de 3,0 m. (P.P.) y de 1,5 (P.I.).
 9. El acceso a puntos limpios será de menos de 600 m., y estos serán soterrados
 10. La contaminación acústica será menor de 55 dbA diurnos y 45 dbA nocturnos (PP).
 11. Los espacios verdes menores 1.000 m² serán accesibles desde 500 m. (PP) de cualquier puesto de la red viaria
 12. Se destinará al menos una superficie superior al 30% de la parcela para zona libre ajardinada y arbolada.
 13. La iluminación viaria será la estricta necesaria para su funcionamiento en el viario secundario y se adaptará a la ordenanza municipal en la red primaria viaria.
 14. Toda nueva urbanización incorporará sistema independiente de 4 bits por individuo en zonas residenciales y 6 bits en áreas con uso de servicio terciario e industrial.
 15. Todos los planes de desarrollo se adaptarán a estas Normas Urbanísticas en cuanto a definiciones, conceptos, tipologías y zonas de ordenación.



- p) **Dotación aparcamientos.** Se prevé la siguiente dotación mínima de aparcamiento en parcela privada (PPR , PPI y PERIR):
1. 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Plurifamiliar
 2. 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Familiar
 3. 1 plaza por cada 100 m² construidos para uso Residencia Comunitaria
 4. 1 plaza por cada 25 m² construidos para usos Terciarios Comercial y Recreativo
 5. 1 plaza cada 50 m² construidos para uso Terciarios Hostelería y Oficinas
 6. 1 plaza cada 100 m² construidos para otros usos dotacionales
 7. 1 plaza cada 150 m² para uso industrial
- q) **Parcelaciones.** Se permite la agrupación de parcelas existentes. Para las parcelaciones que supongan segregaciones de las actuales parcelas existentes, se estará a lo dispuesto en las normas particulares de cada barrio en cuanto a parcelaciones.



SECCIÓN 2ª: CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS

Art. 6.2 Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Cabrerizas Altas y Bajas

- Ámbito delimitado en planos con la identificación CAB.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.3 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Cabrerizas Altas y Bajas

MANZANA CERRADA		Código: CAB
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	CAB
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	240 m ²
Parcela máxima	320 m ²
Frente de parcela	8
Círculo inscrito	8
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3 + 1*
Altura máxima reguladora	s/ n° plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

* Si uso planta baja garaje aparcamiento.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 3ª: PRIMO DE RIVERA

Art. 6.4 Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Primo de Rivera

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Primo de Rivera RV1, RV2 Y RV3.
- El ámbito tiene carácter sectorial.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación a vial.
- La tipología será de Manzana con patio MP ó Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.5. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Primo de Rivera

MANZANA CERRADA		Código: RV
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con Patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Grados	RV1	RV2	RV3
PARCELA			
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²	250 m ²	250 m ² ó manzana completa
Parcela máxima	--	--	--
Frente de parcela	15 m.	15 m.	15 m.
Círculo inscrito	15 m.	15 m.	15 m.
VOLUMEN Y FORMA			
Número de plantas	2 + 1*	3 + 1*	6 + 1*
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas	s/ nº plantas	s/ nº plantas

Altura mínima planta baja	3 m.	3 m.	4,5 m.
Profundidad edificable	15 m.	15 m.	15 m.

* Si uso planta baja garaje-aparcamiento

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4 5	b d	
IN.4)	Talleres de reparación	4 5	b d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	h,d h,d	-- En red viaria primaria
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²			
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	d,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	d,b	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d,e,c	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 4ª: LIBERTAD

Art.6.6. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Libertad

- Ámbito delimitado en planos con la identificación BL.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.7. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Libertad

MANZANA CERRADA		Código: BL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BL
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	8 m.
Círculo inscrito	8 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3 (4-3)
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Ocupación	100 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico.
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 5ª: BARRIO DEL REAL

Art. 6.8. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio del Real

- Ámbito delimitado en planos con la identificación BR.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.
- Cualquier incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el Plan, requerirá la transferencia de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente.

Art. 6.9. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio del Real

MANZANA CERRADA		Código: BR
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BR
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 10 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 10 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	400 m ²
Frente de parcela	20 m.
Círculo inscrito	20 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	A calles Jiménez Iglesias, de la Legión, Infante de España, Mar chica, Cataluña, Aragón, Castilla, Gral. Villalba, Gurugú y Alfonso XIII 5 plantas, resto 3 plantas.
Altura máxima reguladora	s/ n° plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable/ocupación	100 %

En área con 3 plantas se podrá permitir una planta, si uso planta baja garaje-aparcamiento.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	5	b,d	
IN.4)	Talleres de reparación	5	b,d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	b,d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	h,d h,d	en red viaria primaria.
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	b,d	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	b,d	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b,c	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m2	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m2	4	b,d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m2	--	b	Con acceso por red primaria
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m2	--	b	Con acceso por red primaria
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados (La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 6ª: ISAAC PERAL

Art. 6.10. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Isaac Peral

- Ámbito delimitado en planos con la identificación IP.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación de áreas de aparcamiento y ordenación del entorno del Río del Oro.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana con patio MP y ocasionalmente Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.
- Estudio de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste y de retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar hasta dos plantas más la establecida en la ordenación pormenorizada, debido a los desajustes de alturas existentes y propuestas, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes en las zonas MD, así como cambiar la tipología concreta.
- Cualquier incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el Plan, requerirá la transferencia de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente.

Art. 6.11. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Isaac Peral

MANZANA CERRADA		Código: IP
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con Patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BR
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	A calles Fdez. Cuevas, Gral. Pintos, Plaza de Córdoba, Plaza Daoiz y Velarde y Pte. Pérez y Lirola 6 plantas, resto 5 plantas
Altura máxima reguladora	s/ n° plantas

Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable/ocupación	P.Baja 100 % - P.Pisos máximo 15 m.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4	b	
		5	d	
IN.4)	Talleres de reparación	4	b	
		5	d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4	h,d	En red viaria primaria
		2	h,d	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²			
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	d,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	d,b	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d,e,c	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianeras.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 7ª: VIRGEN DE LA VICTORIA

Art. 6.12. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Virgen de la Victoria

- Ámbito delimitado en planos con la identificación VV.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, mantenimiento del carácter del barrio original. Adecuación de ámbito delimitado por Paseo de Ronda y Avda. Alfonso XIII.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.13. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Virgen de la Victoria

MANZANA CERRADA		Código: VV
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con Patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	VV
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P. Piso máximo 15 m.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4	b	
		5	d	
IN.4)	Talleres de reparación	4	b	
		5	d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4	h,d	En red viaria primaria
		2	h,d	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²			
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	d,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	d,b	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d,e,c	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 8ª: BARRIO INDUSTRIAL

Art. 6.14. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Industrial

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Industrial BI.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, aumento de los usos limitados terciarios en planta baja, creación de ejes comerciales y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle. Se admite ocasionalmente la ordenación de volumetría específica por manzana completa.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.15. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Industrial

MANZANA CERRADA		Código: BI
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BI
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	Según Planos (*)
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P. Piso máximo 15 m.

(*) a desarrollar.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	--	--	Vinculados a uso terciario
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	3	--	
		4	d	
		2	h	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	3	b,d,h	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	3	b,d,h	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	3	b,d,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	3	b,d,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	3	b,d,h	
TH.6)	Pubs	3	b,d,h	
TH.7)	Hospedaje	2	b	
TH.9)	Apartotel	2	b	
TC.1)	Pequeño comercio	4	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m2	4	d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m2	4	d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m2	--	b,d	
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m2	--	b,d	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 9ª: GENERAL SANJURJO

Art. 6.16. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio General Sanjurjo

- Ámbito delimitado en planos con la identificación General Sanjurjo (GS).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, aumento de los usos limitados terciarios en planta baja, creación de ejes comerciales y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle. Se admite ocasionalmente la ordenación de volumetría específica por manzana completa.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.17. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio General Sanjurjo

MANZANA CERRADA		Código: GS
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	GS
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	10 m.
Círculo inscrito	10 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	Según Planos (*)
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P. Piso máximo 15 m.

(*) A desarrollar.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	--	--	Vinculados a uso terciario
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	3	--	
		4	d	
		2	h	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	3	b,d,h	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	3	b,d,h	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	3	b,d,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	3	b,d,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	3	b,d,h	
TH.6)	Pubs	3	b,d,h	
TH.7)	Hospedaje	2	b	
TH.9)	Apartotel	2	b	
TC.1)	Pequeño comercio	4	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m ²	--	b,d	
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m ²	--	b,d	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 10ª: TIRO NACIONAL

Art. 6.18. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Tiro Nacional

- Ámbito delimitado en planos con la identificación TN.
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle. Se admite ocasionalmente la ordenación por volumetría específica mediante la redacción de un Estudio de Detalle que abarque una manzana completa.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.
- Cualquier incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el Plan, requerirá la transferencia de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente.

Art. 6.19. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Tiro Nacional

MANZANA CERRADA		Código: TN
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	TN
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	450 m.
Frente de parcela	20
Círculo inscrito	20
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	5
Altura máxima reguladora	S/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Profundidad edificable	100 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b, d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 11ª: REINA REGENTE

Art. 6.20. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Reina Regente

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Reina Regente (RR).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas apertura de viales rodados: accesibilidad bomberos, ambulancias y servicios.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.21. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Reina Regente

MANZANA CERRADA		Código: RR
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	RR
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	100 m ²
Parcela máxima	300 m ²
Frente de parcela	8 m.
Círculo inscrito	8 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	4
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	3 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P. Pisos máximo 15 m.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 12ª: PINARES

Art. 6.22. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Pinares

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Pinares (PN).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas apertura de viales: accesibilidad bomberos, ambulancias y servicios.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de vivienda adosada.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.23. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Pinares

MANZANA CERRADA		Código: PN
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Vivienda adosada AD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PN
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	300 m ²
Frente de parcela	12 m.
Círculo inscrito	12 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	Según n° plantas
Altura mínima planta baja	3 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P.Piso máximo 15 m.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d,h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 13ª: PRINCIPE DE ASTURIAS

Art. 6.24. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Príncipe de Asturias

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Príncipe de Asturias (PA).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento y ordenación del frente Río del Oro.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.25. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Príncipe de Asturias

MANZANA CERRADA		Código: PA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PA
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente ≥ 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq 6$ m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	4
Altura máxima reguladora	Según nº de plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4	b	
		5	d	
IN.4)	Talleres de reparación	4	b	
		5	d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4	h,d	--
		2	h,d	En red viaria primaria
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²			
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	d,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	d,b	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d,e,c	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 14ª: BATERIA JOTA

Art. 6.26. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Batería Jota

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Batería Jota (BJ).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento y ordenación del frente Río del Oro.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana con patio MP y Manzana Densa MD. Podrán admitirse otra tipologías y sistema de ordenación cuando:
 - Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.
 - Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales esta catalogada ó debería protegerse.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.27. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Batería Jota

MANZANA CERRADA		Código: BJ
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BJ
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente ≥ 6 m. y Círculo inscrito $\emptyset \geq 6$ m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3 + 1*
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

* Si uso planta baja garaje-aparcamiento.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	4	b	
		5	d	
IN.4)	Talleres de reparación	4	b	
		5	d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4	h,d	--
		2	h,d	En red viaria primaria
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²			
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	d,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	d,b	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d,e,c	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 15ª: BARRIO NUEVO 1

Art. 6.28. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 1

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 1 (BN1).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de manzana densa MD. Por manzana completa se autoriza bloque exento (BE).
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.29. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 1

MANZANA CERRADA		Código: BN1
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BN1
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	200 m ²
Frente de parcela	10 m.
Círculo inscrito	10 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2 + 1*
Altura máxima reguladora	10 m.
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Profundidad edificable	No se fija

* Si uso planta baja garaje-aparcamiento.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	--	a,b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	a,b,h	
TC.1)	Pequeño comercio	--	b,c,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	--	a,b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	--	a,b,d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m ²	--	a,b	
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m ²	--	a,b	
TC.6)	Complejos comerciales > 1.500 m ²	--		
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	--	a,b	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	--	a,b	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	--	a,b,d	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	--	a,b,d	
TO.2)	Servicios privados	--	a,b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 16ª: POLÍGONO INDUSTRIAL 1

Art. 6.30. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Polígono Industrial 1

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Polígono Industrial (PI1).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de manzana densa MD. Por manzana completa se autoriza Bloque exento (BE).
- El uso global es el industrial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.31. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Polígono Industrial 1

MANZANA CERRADA		Código: PI1
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PI1
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	200 m ²
Frente de parcela	10 m.
Círculo inscrito	10 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2
Altura máxima total	10 m.

No se admiten elementos salientes.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2)	Transformación manufacturera	--	a,b	
IN.3)	Almacenes	--	a,b	
IN.4)	Talleres de reparación	--	a,b	
IN.5)	Talleres artesanos	--	a,b,c	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	a,b,h	
TC.1)	Pequeño comercio	--	b,d	Incompatible industrial y terciario en el mismo edificio.
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	--	bd	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	--	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	--	--	
ZV)	Zonas verdes	--	--	
RD)	Equipamiento deportivo-recreativo	--	--	
ED)	Equipamiento educativo-cultural	--	--	
AD)	Administrativo-institucional	--	--	
ID)	Infraestructura – servicio urbano	--	--	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados: La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 17ª: GÓMEZ JORDANA

Art. 6.32. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Gómez Jordana

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Gómez Jordana (GJ).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD y Manzana con patio MP.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.
- El ámbito referido no afecta al Plan Especial del Ensanche.

Art. 6.33. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Gómez Jordana

MANZANA CERRADA		Código: GJ
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	GJ
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m..
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3*
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	15 m.

* las parcelas con frente a las calles Duquesa de la Victoria y Carlos Ramírez de Arellano (entre Luis Sotomayor y de los tripulantes del Plus Ultra) se permite una planta mas excepcional mediante Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	5	b,d	
IN.4)	Talleres de reparación	5	b,d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	b,d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	h,d h,d	-- en red viaria primaria.
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	b,d	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	b,d	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b,c	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m2	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m2	4	b,d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m2	--	b	Con acceso por red primaria
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m2	--	b	Con acceso por red primaria
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 18ª: BARRIO NUEVO 2

Art. 6.34. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 2

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 2 (BN2).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.35. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 2

MANZANA CERRADA		Código: BN2
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BN2
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	300 m ²
Frente de parcela	30 m.
Círculo inscrito	30 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	S/planos (*)
Altura máxima reguladora	s/ n° plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

(*) A desarrollar.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2)	Transformación manufacturera	5	d,b	
IN.3)	Almacenes	5	d,b	
IN.4)	Talleres de reparación	5	d,b	
IN.5)	Talleres artesanos	5	d,b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	b, h, d	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	--	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	--	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	--	b,d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m ²			
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	b,d	
TH.6)	Pubs	4	b,d	
TH.7)	Hospedaje	3	b	
TH.9)	Apartotel	3	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	3	d	
TO.2)	Servicios privados	3	d,b	
		5	b,c,d,e,f	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 19ª: POLÍGONO INDUSTRIAL 2

Art. 6.36. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Polígono Industrial 2

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Polígono Industrial 2 (PI2).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de manzana densa MD. Por manzana completa se autoriza Bloque exento (BE).
- El uso global es el industrial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.37. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Polígono Industrial 2

MANZANA CERRADA		Código: PI2
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PI2
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	200 m ²
Frente de parcela	10 m.
Círculo inscrito	10 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2
Altura máxima total	10 m.
Altura mínima planta baja	--
Profundidad edificable	--

No se admiten elementos salientes.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2)	Transformación manufacturera	--	a,b	
IN.3)	Almacenes	--	a,b	
IN.4)	Talleres de reparación	--	a,b	
IN.5)	Talleres artesanos	--	a,b,c	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	a,b,h	
TC.1)	Pequeño comercio	--	b,d	Incompatible industrial
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	--	bd	Incompatible industrial
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	--	b,d	Incompatible industrial
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	Incompatible industrial y terciario en el mismo edificio.
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	--	--	
ZV)	Zonas verdes	--	--	
RD)	Equipamiento deportivo-recreativo	--	--	
ED)	Equipamiento educativo-cultural	--	--	
AD)	Administrativo-institucional	--	--	
ID)	Infraestructura – servicio urbano	--	--	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 20ª: LAS PALMERAS

Art. 6.38. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Las Palmeras

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Las Palmeras (PAL).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.39. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Las Palmeras

MANZANA CERRADA		Código: PAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PAL
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	500 m ²
Frente de parcela	25 m.
Círculo inscrito	25 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	5
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	20 m.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	h	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TS.3)	Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.	--	--	
TS.4)	Asistencial: hospitales, clínica, asistencial social, geriátrico.	--	--	
ZV)	Zonas verdes	--	--	
RD)	Equipamiento deportivo-recreativo	--	--	
ED)	Equipamiento educativo-cultural	--	--	
TD)	Equipamiento asistencial	--	--	
AD)	Administrativo-institucional	--	--	
ID)	Infraestructura – servicio urbano	--	--	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 21ª: BARRIO URBANIZACIÓN MIRÓ

Art. 6.40. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Urbanización Miró

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Urbanización Miró (UM).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de edificación aislada.
- La tipología será de bloque exento.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.41. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Urbanización Miró

MANZANA CERRADA		Código: UM
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación aislada	Bloque exento	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	TM
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Parcela máxima	25 m.
Frente de parcela	25 m.
Círculo inscrito	--
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	3,20 m.
Coefficiente de ocupación	30 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.4)	Talleres de reparación	6	d, b	
IN.5)	Talleres artesanos	6	b, b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	h	
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	5	a,b	
TE.2)	Salones recreativos	5	a,b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 22ª: BARRIO NUEVO 3

Art. 6.42. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 3

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 3 (BN3).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación a calle y edificación aislada.
- La tipología será de bloque adosado y bloque exento.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.43. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 3

MANZANA CERRADA		Código: BN3
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
MP-1 Alineación a calle MP- 2 Edificación aislada	Bloque adosado Bloque exento	Residencial

Grados	BN3 - 1	BN3 - 2
PARCELA		
Parcela mínima anterior al Plan	Existente	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	100 m ²	500 m ²
Frente de parcela	7 m.	20 m.
Círculo inscrito	7 m.	20 m.
VOLUMEN Y FORMA		
Número de plantas	2	2
Altura máxima reguladora	7 m.	7 m.
Altura mínima planta baja	3,20 m	3,20 m
Profundidad edificable	15 m.	--
Ocupación	--	35 %
i.e.n.	--	0,35 m ² /m ²

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.4)	Talleres de reparación	6	d, b	
IN.5)	Talleres artesanos	6	b, b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	h	
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	5	a,b	
TE.2)	Salones recreativos	5	a,b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 23ª: BARRIO CONSTITUCIÓN

Art. 6.44. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Constitución

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Constitución (CO).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación a calle.
- La tipología será de Manzana Densa.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.45. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Constitución

MANZANA CERRADA		Código: CO
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación a calle	Manzana densa	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	CO
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	25 m.
Círculo inscrito	25 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	5
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.4)	Talleres de reparación	6	d, b	
IN.5)	Talleres artesanos	6	b, b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	h	
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	5	a,b	
TE.2)	Salones recreativos	5	a,b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 24ª: BARRIO CERRO CAMELLOS

Art. 6.46. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Cerro Camellos

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Cerro Camellos (CC).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación a calle.
- La tipología será de manzana densa y manzana con patio.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.47. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Cerro Camellos

MANZANA CERRADA		Código: CC
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación a calle	Manzana densa Manzana con patio	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	CC
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m ²
Frente de parcela	25 m.
Círculo inscrito	25 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2 *
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	100 %

* A Ctra. de Farkhana y C/ Alfonso XIII nº plantas: 4

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.4)	Talleres de reparación	6	d, b	
IN.5)	Talleres artesanos	6	b, b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	h	
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	a,b	
TH.6)	Pubs	5	a,b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	5	a,b	
TO.2)	Servicios privados	5	a,b	
TE.2)	Salones recreativos	5	a,b	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 25ª: BARRIO POLÍGONO 1 Y 2

Art. 6.48 Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Polígono 1 y 2

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Polígono 1 y 2 (PL1 y PL2).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.49 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Polígono 1 y 2

MANZANA CERRADA		Código: PL1 Y PL2
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	PL1 y PL2
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente \geq 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	200 m ²
Parcela máxima	400 m ²
Frente de parcela	10
Círculo inscrito	10
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	--

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 26ª: BARRIO HEBREO

Art. 6.50. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Hebreo

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Hebreo (BH).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- La tipología será de Manzana Densa MD.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.51. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Hebreo

MANZANA CERRADA		Código: BH
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BH
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	100 m ²
Frente de parcela	8 m.
Círculo inscrito	8 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3 + 1*
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	3 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100 % - P. Pisos máximo 15 m.

* Si uso planta baja garaje-aparcamiento.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b, d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 27ª: BARRIO NUEVO 4

Art. 6.52. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 4

- Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 4 (BN4).
- El ámbito tiene carácter de sector.
- Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- El sistema de ordenación será de edificación aislada.
- La tipología será de bloque exento.
- El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.53. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 4

MANZANA CERRADA		Código: BN4
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación aislada	Bloque exento	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BN4
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1000 m ²
Frente de parcela	40 m.
Círculo inscrito	40 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Ocupación	30 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
GA.1)	Garaje aparcamiento	--	--	En sótano o espacio libre parcela.
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TO.2)	Servicios privados	6	d,e	
TS.2)	Educativo	--	d	Con fachada a alineación.
TS.3)	Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.	--	d	
TS.4)	Asistencial: hospitales, clínica, asistencial social, geriátrico.	--	d	
ZV)	Zonas verdes	--	d	
RD)	Equipamiento deportivo-recreativo	--	d	
ED)	Equipamiento educativo-cultural	--	d	
TD)	Equipamiento asistencial	--	d	
AD)	Administrativo-institucional	--	d	
ID)	Infraestructura – servicio urbano	--	d	

Situaciones de los usos:

- En parcela exclusiva.
- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 28ª: BARRIO ATAQUE SECO

Art. 6.54. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Ataque Seco

- g) Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Ataque Seco (AS).
- h) El ámbito tiene carácter de sector.
- i) Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas apertura de viales rodados: accesibilidad bomberos, ambulancias y servicios.
- j) El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- k) La tipología será de Manzana Densa MD.
- l) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.55. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Ataque Seco

Las presentes condiciones están referidas al ámbito del barrio Ataque Seco no afectado por el PERI Ensanche.

MANZANA CERRADA		Código: AS
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	AS
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si frente ≥ 6 m. y círculo inscrito $\varnothing \geq 6$
Parcela mínima nuevas parcelaciones	240 m ²
Parcela máxima	-- ²
Frente de parcela	8 m.
Círculo inscrito	8 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	2
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Profundidad edificable	100 %

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	6 5	d b	
IN.4)	Talleres de reparación	6 5	d b	
IN.5)	Talleres artesanos	6 5	d b	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	b,d, h b,d, h	-- Plan Especial o estudio tráfico
RE.1)	Viviendas familiares aisladas	--	--	
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	5	b,d	
TH.7)	Hospedaje	4	b	
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	

Situaciones de los usos:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

- 1.- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- 4.- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- 5.- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- 6.- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).



SECCIÓN 29ª: BARRIO DEL CARMEN

Art. 6.56. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio del Carmen

- m) Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio del Carmen (BC).
n) El ámbito tiene carácter de sector.
o) Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas apertura de viales rodados: accesibilidad bomberos, ambulancias y servicios.
p) El sistema de ordenación será de alineación de calle.
q) La tipología será de Manzana Densa MD.
r) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.57. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio del Carmen

Las presentes condiciones están referidas al ámbito del Barrio del Carmen no afectado por el PERI Ensanche.

MANZANA CERRADA		Código: BC
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados	BC
PARCELA	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si frente ≥ 6 m. y círculo inscrito $\varnothing \geq 6$
Parcela mínima nuevas parcelaciones (*)	240 m ²
Parcela máxima	--
Frente de parcela	15 m.
Círculo inscrito	15 m.
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	Según nº plantas
Altura mínima planta baja	4,5 m.
Profundidad edificable	100 %

(*) Se permiten agrupaciones de parcelas existentes.

Código	Descripción	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3)	Almacenes	5	b,d	
IN.4)	Talleres de reparación	5	b,d	
IN.5)	Talleres artesanos	5	b,d	
IN.6)	Estaciones de servicio	--	--	existentes
GA.1)	Garaje aparcamiento	4 2	h,d h,d	en red viaria primaria.
RE.2)	Viviendas plurifamiliares	--	--	
TH.1)	Salas de fiestas con cocina	4	b,d	
TH.2)	Salas de fiestas sin cocina	4	b,d	
TH.3)	Café-teatro, café-concierto	4	d,b,h	
TH.4)	Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	d,b,h	
TH.5)	Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes	4	d,b	
TH.6)	Pubs	4	d,b	
TH.7)	Hospedaje	4	b,c	
TH.9)	Apartotel	4	b	
TC.1)	Pequeño comercio	5	b,d	
TC.2)	Comercio alimentación < 500 m ²	4	b,d	
TC.3)	Comercio otros < 500 m ²	4	b,d	
TC.4)	Gran superficie alimentación > 500 y 1.500 m ²	--	b	Con acceso por red primaria
TC.5)	Gran superficie otros > 500 y 1.500 m ²	--	b	Con acceso por red primaria
TO.1)	Bancos, oficinas al público	4	b,d	
TO.2)	Servicios privados	4	b,d	
TE.2)	Salones recreativos	4	b,d	
TE.3)	Cines y teatros	--	b	

Situaciones de los usos:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

Tamaños de los usos: En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados (La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).

- 1.- De superficie mayor de > 2.000 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 500 y 1.000 metros cuadrados.
- 4.- De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados.
- 5.- De superficie comprendida entre 150 y 250 metros cuadrados.
- 6.- De superficie inferior a < 50 metros cuadrados.



SECCIÓN 30ª: BARRIO NUEVO 5

Art. 6.58. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 5

- a) Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 5 (BN5).
- b) El ámbito tiene carácter de sector.
- c) Deberá redactarse un PERI cuyos objetivos sean: transformación del ámbito en conexión con el Barrio del Oro.
- d) El sistema de ordenación será de edificación aislada.
- e) La tipología será de bloque exento .
- f) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.59. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 5 Según P.E.R.I.

SECCIÓN 31ª: BARRIO NUEVO 6

Art. 6.60. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Nuevo 6

- a) Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Nuevo 6(BN6).
- b) El ámbito tiene carácter de sector.
- c) Objetivos del PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.

Art. 6.61. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Nuevo 6

Antiguo sector 7.01.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas vigentes del sector S-07.1.

SECCIÓN 32ª: JARDÍN MELILLENSE

Art. 6.62. Condiciones de la Ordenación Estructural del Barrio Jardín Melillense

- a) Ámbito delimitado en planos con la identificación Barrio Jardín Melillense(JM).
- b) El ámbito tiene carácter de sector.
- c) Objetivos del P.E.R.I: Aumento de las dotaciones públicas y privadas, modificación de los usos limitados y creación de áreas de aparcamiento.
- d) El sistema de ordenación será de edificación aislada.
- e) La tipología será de bloque exento.
- f) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.

Art. 6.63. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Barrio Jardín Melillense

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas vigentes del Sector S-10 “Jardín Melillense”.



SECCIÓN 33ª: LOS CUATRO RECINTOS FORTIFICADOS

Art. 6.64. Condiciones de la Ordenación Estructural de los Cuatro Recintos Fortificados

- a) Ámbito delimitado en planos con la identificación CRE 1, 2, 3 y 4.
- b) El ámbito tiene carácter de sector.
- c) Sobre el ámbito regirá de siguiente normativa arqueológica “en cada actuación edificatoria de nueva planta se ejecutará un informe arqueológico previo a la concesión de licencia por el técnico competente de la Administración actuante o municipal. La Ciudad Autónoma simultáneamente a la concesión de licencia acordará la aprobación del informe y en su caso impondrá las condiciones a que deberá someterse el desarrollo de la obra, dando traslado de dichas actuaciones a la Comisión del Patrimonio.
- d) El ámbito de los Cuatro Recintos Fortificados se encuentra incluido dentro la Relimitación del Conjunto Histórico Artístico por RD 2753/1986 de 5 de diciembre, por lo que cualquier acto edificatorio que haya de realizarse en el estará sometido a todas disposiciones prescritas en la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- e) La aplicación a cada zona se corresponde con la delimitación de cada recinto, del primero al cuarto grafiado en planos.

Primer recinto: el ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el definido como *primer recinto* en el capítulo 2 del Plan Especial Cuatro Caminos. Dentro de él se define una subzona o núcleo residencial delimitado por la calle Estopiñan, Concepción, Miguel Acosta, Plaza de la Parada y nueva calle San Miguel hasta su confluencia con Estopiñan, dentro del cual, y con las limitaciones prescritas por esta ordenanza, es posible la edificación de nueva planta: fuera de él solo se permiten las obras de urbanización, rehabilitación y reconstrucción arquitectónica.

Art. 6.65. Condiciones de la edificación

Primer recinto:

Alineaciones y rasantes: Se considerará como plano de rasantes para le edificación, así como alineaciones del viario, las actualmente existentes, excepto en las zonas de intervención propuestas por el Plan y consignadas en el plano “propuestas de Intervención (1º, 2º y 3º recintos).

En estas zonas de intervención las alineaciones y rasantes, que en este Plan se expresa de una manera orientativa, deberán quedar fijadas en los Estudios de Detalle y/o Estudio de Detalle que, obligatoriamente, habrán de proceder a los proceder a los proyectos básicos y de ejecución.

Parcelación: No se fija parcela mínima para todas aquellas fincas que hubieran estado registralmente inscritas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial.

Las parcelas o reparcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial, no podrán dar como resultado unas parcelas inferiores a 70 m² ni superior a 280 m², las cuales tendrán la consideración de mínimos y máximos a efectos edificables.

Ocupación: Los porcentajes máximos de ocupación de parcela para obras de nueva planta serán:

- Planta baja: 100 %



- Planta alta: 80 %

Patios: En obras de nueva planta, cuando por las características del edificio sea preciso abrir patios de ventilación o servicio, sus dimensiones mínimas serán:

Patios de ventilación (a los que ventiles habitaciones viviendas, dormitorios, salones, etc., como única fuente de ventilación): 8 m² de superficie y simultáneamente se deberá poder inscribir en ellos un círculo de 3 metros de diámetros.

Patios de servicio (a los que ventiles habitaciones no vivideras, como cocinas, baños, aseos, tendederos, etc. Como única fuente de ventilación): 4 m² de superficie y simultáneamente se deberá inscribir en ellos un círculo de 2 metros de diámetro.

Tratamiento de la cubierta: La cubierta podrá ser de tejado o con tratamiento de azotea.

En el primer caso, la altura de la lumbrera o limatesas no podrá exceder de 1,50 metros de altura sobre el nivel del último forjado o la cota superior de la cornisa.

En el segundo caso los caserones de escalera para acceso a la cubierta, así como depósitos, tendederos e instalaciones no podrán situarse a menos de 3 metros de fachada.

Tanto en un caso como en otro sobre la cornisa podrá disponerse de un acroterio, peto o barandilla para protección u ocultación de canales de recogida de agua, con una altura máxima de 1 m. sobre el borde del forjado superior.

Tratamiento de la cornisa y alero: Tanto las azoteas como los tejados inclinados ofrecerán a fachada una cornisa o alero horizontales, sin elementos que sobresalgan de ellos, como frontones, tímpanos, etc.

Vuelos y cuerpos salientes: En plantas altas, se permite el vuelo de marquesinas, soportes de anuncios, balcones abiertos por tres lados y miradores acristalados por todas sus caras debiendo cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- Límite máximo del vuelo: 40 cms.
- Distancia mínima del suelo a la alineación de la fachada opuesta: 2 metros.

Se prohíbe el vuelo de cuerpos cerrados por dos o tres caras.

Retranqueos: Se prohíben los retranqueos sobre la alineación de fachada.

Aparcamientos: No se preceptúan aparcamientos obligatorios por vivienda.

Condiciones estéticas y de composición: Los huecos de fachada, incluida la planta baja, se dispondrán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos los elementos, predominando la dimensión vertical sobre la horizontal en el huecos. Sólo podrán exceptuarse de esta última condición los miradores acristalados por tres caras, en los que podrá dominar la dimensión horizontal.

En las fachadas como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50 % de la superficie total de la fachada.

La altura de los dinteles será igual para todos los huecos.

El revestimiento de las fachas podrá ser: de piedra, en sillería o mampostería concertada, sin careado de juntas, y preferiblemente en seco.

- De fábrica enfoscada, con terminación de cal o pintura pétreo, con colores crema, siena, pastel o blanco, prohibiéndose expresamente tonalidades distintas a las mencionadas.



- Excepcionalmente se permitirá el uso de otros materiales (cerámicas, azulejos, piedra artificial, ...) para el tratamiento de elementos singulares de la fachada, como impostas, molduras y recercados, pero siempre con carácter decorativo y sin que en ningún caso dichos materiales se constituyan en el elemento predominante de la fachada. Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas de fibrocemento, incluso para la cubrición de depósitos y casetones.

Condiciones de uso: Con carácter general se permiten los usos siguientes:

- d) *Vivienda unifamiliar o colectiva.*
- e) *Oficinas*, espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas médicas. Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, notarias, banco y servicios de la administración.
- f) *Uso comercial.* Los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato.
- g) *Industrial*, limitado sólo a pequeño taller artesanales y siempre que no contravengan lo dispuesto en el Reglamento de Industrias Peligrosas, Molestas e Insalubres.
- h) *Hotelero*, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal y, en general, todos los del ramo de hostelería con calificación turística.
- i) *Hostelería*, tales como cafés, bares, restaurante, pubs, salas de fiesta, etc.
- j) *Alojamiento comunitario*, como residencias de ancianos, infantiles, estudiantes, etc.
- k) *Recreativo y de relación social*, tales como espectáculos, cines, teatros, etc.
- l) *Asistencia sanitaria*, espacios destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de enfermos.
- m) *Educativo*, comprende espacios destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, academias, guarderías, estudios universitarios, etc.
- n) *Cultural*, en todas sus manifestaciones
- o) *Religioso*, como templos, centros parroquiales, etc.
- p) *Defensa*, todas las instalaciones ligadas a la Defensa y seguridad nacional.

Sin perjuicio de los usos mencionados, las autoridades municipales o del Ministerio de Cultura, en virtud de las competencias atribuidas por la vigente Ley del Patrimonio podrán denegar cualquier uso que se estime inadecuado para los fines de la rehabilitación, mantenimiento y valoración del recinto monumental en su conjunto o en sus elementos individuales.

Se consideran de Especial Protección y por consiguiente, sólo susceptibles de restauración, rehabilitación y obras de conservación y mantenimiento los siguientes edificios:

- Las murallas y todos los elementos constituyentes, como torreones, adarnes, baluartes, puertas, fosos, etc.
- La Iglesia de la Concepción
- El hospital del Rey
- Almacén de Florentina
- Almacén de San Juan
- Sala de Armas de San Juan



- Antiguo almacén de las Peñuelas
- Aljibes
- Torre de la Vela
- Casa de Lafont
- Antigua botica en c/Iglesia
- Edificios militares en la plaza de Estopiñan y calle Concepción.

Segundo y tercer recinto:

En estos recintos sólo se permiten obras de restauración y rehabilitación arquitectónica con los usos k) y m) del apartado anterior “condiciones de uso”.

Cuarto recinto:

Se mantendrá la ordenación existente.

En el Ámbito no se permitirá mayor edificabilidad ni altura de la edificación.

Cualquier actuación edificatoria requerirá Plan Especial que abarque al ámbito correspondiente al cuarto recinto que incorporará un estudio de paisaje con análisis visual desde tierra y mar.

Se permiten obras de ajardinamiento y urbanización.

Se cuidarán los impactos luminosos sobre el ámbito.



CAPITULO 2.- DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª: CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 6.66. Prohibición de formación de Núcleo de Población

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano se prohíbe la formación de Núcleos de Población en todas sus Zonas.

Art. 6.67. Concepto de Núcleo de Población

a) Se entiende como Núcleo de Población a aquel que está constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas y otras vías urbanas. De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas de suelo urbano o urbanizable delimitados por el P.G.O.U., que generan necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano según los criterios para la delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas.

b) Según el párrafo anterior, el concepto de Núcleo de Población integra tres elementos definidores:

- *Concentración de población.*
- *Centralización de actividades y socialización de las mismas.*
- *Dotación de servicios y/o infraestructuras.*

Cuando no se den estos requisitos, las agrupaciones de edificación tendrán la consideración de *rurales diseminados*, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familiar rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el sector primario.

c) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones permitidas por el P.G.O.U. en suelo no urbanizable (y en sus distintas Zonas) que deben de imposibilitar que las agrupaciones rurales lleguen a formas Núcleos de Población, se someterán a las Condiciones Comunes de la Edificación siguientes:

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN

Art. 6.68. Altura

La altura máxima permitida se especifica según la tipología del uso.

La altura máxima se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.



Art. 6.69. Ubicación en el terreno y retranqueos

La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 10 metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc...) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En las proximidades de los caminos, cauces, se estará a lo previsto en el último párrafo del art. 2.19.

Art. 6.70. Cubierta

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

Están prohibidas las cubiertas metálicas brillantes, por lo que deberán estar pintadas las coberturas de este material.

Art. 6.71. Cerramiento de fincas

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se observarán las distancias al dominio público.

El tipo de cerramiento será el especificado en la ordenanza correspondiente.



SECCIÓN 3ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 6.72. Condiciones higiénicas, saneamiento y servicios

a) Saneamiento y servicios

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de la Ciudad Autónoma solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Se prohíben nuevos vertidos directo o indirectos en un cauce público o canal de riego, cuando la composición química o contaminación de estas puedan impurificar las aguas y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.

En cuanto a los vertidos existentes, se permiten transitoriamente, en tanto la Ciudad Autónoma no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.

- En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos o indirectos en un cauce público o canal de riego, cuando la composición química o contaminación de estas puedan impurificar las aguas y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.

En cuanto a los vertidos existentes, se permiten transitoriamente, en tanto la Ciudad Autónoma no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.

- Para la concesión de licencias urbanísticas relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que hay que darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos urbanos y no urbanizables.

b) Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad de la Ciudad Autónoma y Órgano Administrativo componente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.



c) Normativa aplicable

La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia que solo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento del mismo mediante un Estudio de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico.

La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la devolución del suelo a su estado original, amen de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia.

Cuando, por su entidad, se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza correspondiente

Art. 6.73. Condiciones estéticas

a) Condiciones estéticas generales

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera ó pintada en colores de contraste, las fachadas irán pintadas en colores, ocres o blancos prohibiéndose el ladrillo caravista ó cerámica.

b) Arbolado

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística y quedan prohibidas todas las prácticas urbanísticas que lleven aparejadas la degradación de la vegetación.

c) Carteles de publicidad

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 mts. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por la Ciudad Autónoma y en ningún caso superarán 3 metros de altura y 3 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelo o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en las



Normas Particulares para este tipo de carteles y a la autorización previa de organismo pertinente.

SECCIÓN 4ª.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 6.74. Zona de Ordenanza: S.N.U. de Protección Especial por sus Valores Ecológicos y Paisajísticos

1.- Usos permitidos

a) Usos permitidos: Agrícolas, forestales, infraestructuras e instalaciones y edificaciones asociadas al medio rural y natural y los exigidos por la defensa nacional. Se estará a lo dispuesto en el artículo 86.2 LS76.

b) Usos prohibidos: El resto se prohíben en esta zona toda actividad (instalación u obra) que pueda modificar el estado natural de las tierras y las especies existentes.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Obras e instalaciones y servicios públicos conforme a los usos permitidos.

3.- Condiciones de parcela y de volumen

Solo se permitirán actuaciones que potencien el medio natural. Estarán sujetas a estimación de Impacto Ambiental.

4.- Condiciones específicas

Esta prohibida la tala de árboles salvo que se realice una entresaca debidamente justificada para el mejor desarrollo de las especies. El informe municipal deberá ponderar la justificación de la tala.

Art. 6.75 Zona de Ordenanza: S.N.U. de Protección de cauces

1.- Usos permitidos

Agrícola

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Sólo se permitirán las vías de paso de cauces.

3.- Condiciones de parcela y de volumen

No se permiten obras en volumen de ningún tipo en las áreas grafiadas para esta categoría de suelo.

4.- Condiciones Específicas

- El vallado de las parcelas se realizará con vegetación o tela metálica, no superior esta última a 1,50 mts. y que no evite el discurrir de las aguas.
- En los cursos, embalses ó barrancos naturales no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este apartado, así como el retranqueo de 50 mts. de cualquier construcción desde la línea de máxima avenida ó desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.



- La superficie de suelo contabilizará a los efectos de parcela mínima, para actuaciones en otras categorías de suelo no urbanizable.

Art. 6.76. Zona de Ordenanza: S.N.U. De Protección de Costas y ámbito portuario

1) Protección de costas: El dominio público marítimo-terrestre se encuentra deslindado físicamente, así como en los planos de la ordenación estructural, en este ámbito se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, Ley de Costas y su reglamento, así como por P.E. de puertos e instalaciones Deportivas de la C.V., en las áreas que corresponda.

Para la ejecución de edificaciones en el dominio público marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la ley de Costas y el procedimiento que reglamentariamente está establecido. De acuerdo con el citado artículo para cualquier ocupación del dominio público marítimo terrestre se requerirá título habilitante de la ocupación otorgado por el órgano ministerial correspondiente.

En la zona de servidumbre de protección, para los usos y actividades se estará a lo dispuesto por los Art. 23, 24 y 25, y la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 27/1988 de Costas, así como la modificación introducida en el Art. 120 apartado siete de la ley 53/2002 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, que modifica el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, esta modificación será, única y exclusivamente, aplicable cuando se cumplan las condiciones en ella previstas, y consecuentemente cuando se trate de edificación en manzana cerrada y sea redactado el instrumento urbanístico específico en el que se justifique el cumplimiento de los requisitos necesarios.

Este Plan General igualmente cumple con las previsiones del Art. 27 y 28 de la citada Ley de Costas, para permitir el libre acceso y tránsito a la zona de playas y costa del municipio. En la parte de la franja de servidumbre de tránsito que se encuentre ocupada por particulares será, al igual que en el resto de la servidumbre de protección, resulta de aplicación la Disposición Adicional Cuarta.

2) Ámbito portuario: Se considera necesario revisar el vigente Plan Especial del Puerto, con los siguientes objetivos básicos:

- Dotar al espacio portuario de una zonificación acorde con la nueva estructura funcional derivada de la ampliación sur.
- Mejorar las condiciones funcionales, paisajísticas y de usos en los espacios de borde con el tejido urbano.
- Mejorar la conectividad longitudinal y transversal en los espacios de borde con el tejido urbano.
- Mejorar la integración de las infraestructuras exteriores del puerto procurando establecer una línea de costa armónica.



- Posibilitar la implantación de usos compartidos, complementarios de los urbanos, que faciliten la integración de los espacios portuarios con el entorno de la ciudad y resulten compatibles con la adecuada prestación de los servicios portuarios.
- Renovar la tipología edificatoria en áreas degradadas de la zona de servicios portuaria.

Art. 6.77. Zona de Ordenanza: S.N.U. De Protección por su Interés Arqueológico

1.- Usos permitidos

Los permitidos de categoría de suelo no urbanizable que la circunde.

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la circunde, con iguales condiciones de parcela o volumen.

3.- Condiciones específicas

- a) Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Ciudad, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo mencionado informe.
- b) Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisados por personal del mismo organismo, a instancia municipal.
- c) La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.
- d) Si estos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.
- e) Estas normas se aplicarán igualmente al suelo urbano de interés arqueológico.
- f) Desarrollo metodológico: la información recogida en la *Carta Arqueológica Terrestre de la Ciudad Autónoma de Melilla* será la base a la hora de evaluar el potencial histórico del término municipal y, partir de ahí, establecer los criterios de protección específicos en la Normativa desarrollada.

En las fichas recogidas se suscribirá la información básico sobre cada enclave, indicándose gráficamente la superficie delimitada como tal. Así mismo se incorporará la zonificación arqueológica establecida y por tanto las actuaciones que podrán efectuarse en cada uno de ellos, siempre de acuerdo con la legislación vigente.

Las delimitaciones se basarán en los datos recogidos en las fichas de inventario de dicha carta, con modificaciones puntuales en aquellos casos en lo que la revisión superficial ocasionalmente realizada por el Instituto de Cultura Mediterránea lo indique (ampliación de hallazgos hasta el año 2009). Si futuras actuaciones arqueológicas modificaran las extensiones o datos aquí reseñados, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de precisar (ampliando o disminuyendo el grado de



protección inicialmente propuesto) o, en su caso, excluir el encalve de esta normativa y de sus niveles de protección reseñados.

Este documento tendrá como objetivo la ordenación detallada de los sectores, desarrollando y determinando las actuaciones concretas tendentes a la protección del Patrimonio Histórico allí existente.

Art. 6.78. Zona de Ordenanza: S.N.U. de Régimen General

1.- Usos permitidos

Agrícola, forestal, minero y cinegético.

Residencial

Terciario

Industrial

2.- Tipos de edificaciones e instalaciones

a) Obras permitidas

Solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de obras e instalaciones:

SP) Obras, instalaciones y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales

VF) Viviendas aislada y familiar

AA) Almacén vinculado a actividad agrícola ganadera o forestal

IA) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal ó cinegética

EA) Explotación de canteras ó extracción de áridos o tierras.

SC) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

UPIS) Edificios e Instalaciones de Utilidad Publica o Interés Social.

Usos en Suelo No Urbanizable	Parcela mínima m2. (Nuevas Parcelaciones)	Ocupación %	Nº Planta (altura mts)	OBSERVACIONES
SP	----	---	----- - (7,5)	Art. 2.11 y 2.19 de estas Normas y art. 7 L.N.U.
VF	Parcelación existente con un mínimo de 10.000 m2.	2	I (4,0)	Los almacenes vinculados a la actividad agrícola, unidos a la vivienda computarán en el ocupación máxima permitida.
AA	10.000	0,3	I (3)	(* La edificación tendrá una superficie máxima de 30 m ² por parcela, sin divisiones interiores ni instalaciones
IA	Según legislación agraria	---	- (4,0)	
EA	----	2	I (4,0)	
SC	----	40	1 (7,0)	
UPIS	≥ 10.000 m ²			Según tramite 43.3 LS 76

Las industrias existentes podrán cambiar sus usos, titularidad y traspaso, siempre que no agrave su situación de fuera de ordenación.



Art. 6.79. Zona de Ordenanza: S.N.U de Infraestructura y Sistemas Generales

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN SERVIDUMBRE O SEGURIDAD QUE REQUIERE AUTORIZACIÓN (M)	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIO O VÍA	
		DE LOS EDIFICIOS (M)	DE LOS CERRAMIENTOS, VALLADOS, LINDES (M)
1. Carreteras (Ley 51/1974 de 19-XII) - Autopistas, autovías, - Ctra. Nacional - Provinciales, municipales	100 50 30	50 25 18	8 3 (mínimo 4 m. a eje)
2. Cauces fluviales (máxima avenida) (ley de Aguas y D. 2508/75)	(policía) 100 (de la ribera o alveo del cauce)	s/c	5
3. Líneas eléctricas alta tensión D.3.3. (kw/100) > 5m. (Decreto 3151/1968)	---	> 5 m. según kw.	> 5
4. Canales y conducciones de agua	---	5	5
5. Defensa Nacional (Ley 8/1975, B.O.E. 14-III-75) Instalaciones militares	300 o 2.000 (proximidad seguridad)	(peligro > 2.000)	---
6. Instalaciones insalubres (depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc)	500 (> 2.000)	500 (> 2.000)	--

2.- Usos permitidos

- Según la categoría del suelo donde se superponga esta zona en cuanto a las vías de comunicación.

Se autorizarán además:

- * Las obras, instalaciones y servicios públicos. En las áreas de infraestructuras (vertederos, depuradora,...). ((SP)
- * Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, así como las de suministro de carburante. (SC) en las áreas de servidumbre de carreteras.
- * Sistemas de equipamiento comunitario público. En las áreas de equipamiento comunitario. (U.P.I.S.)

3.- Condiciones de parcela y volumen:

- Se ajustarán a las condiciones establecidas en la categoría de S.N.U. sobre las que superpongan en las áreas de protección de vías de comunicación.
- Para las obras, instalaciones y servicios públicos en áreas de infraestructuras la parcela mínima será la grafiada en planos, con un mínimo de 10.000 m²., una ocupación del 5 % y 8 mts. de altura, sin especificación de plantas.
- Para las actividades vinculadas funcionalmente a carreteras no se fija parcela propiamente dicha, únicamente los servicios públicos para las estaciones de suministro de carburante será de 2.000 m². con una ocupación máxima del 5 % y una planta (3 mts.) además de una ocupación de marquesina abierta del 30 % y una altura máxima de 6 mts.



- En parcelas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública, dichos equipamientos asimilados a actividades turísticas, recreativas, deportivas, esparcimiento, culturales, docentes, benéfico asistenciales, etc., tendrán una ocupación máxima del 20 % y una altura máxima de 11 mts. y 3 plantas.

Disposición Transitoria: este Plan General establece que en aquellos suelo urbanos y urbanizables con planeamiento aprobado (ejecutado o no), seguirán vigentes la normativa y ordenanzas de la misma en todas aquellos aspectos de carácter urbanístico que no contradigan ninguna de las especificaciones incluidos en este documento y mientras no se regule, mediante ordenanzas, nada en contrario a la presente disposición.