BOLETIN OFICIAL
DE LA CIUDAD DE MELILLA

Año LXIX | Lunes 30 de Octubre de 1995 | Número 3.435

Edita: SERVICIO DE PUBLICACIONES Y BOME
Plaza de España, s/n. 29801 - MELILLA

Teléfono 2699100 - Fax 2674394
Depósito Legal: ML 1-1958
ISSN: 1135 - 4011

CIUDAD DE MELILLA

SECCIÓN :URBANISMO

ANUNCIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (modificado por Ley 39/1994, de 30 de diciembre) en relación con el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se publican los acuerdos adoptados, por mayoría absoluta, por la Asamblea de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 1995 sobre aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, así como las "NORMAS URBANÍSTICAS, TOMOS I Y II", que forman parte, entre otros extremos, de la mencionada Revisión y Adaptación.

Se hace constar que la citada Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles, a partir de la fecha siguiente a la del Boletín Oficial de esta Ciudad, en que se lleve a cabo la publicación de los Acuerdos y Normas citados anteriormente. Todo ello a tenor de lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Melilla, 27 de Octubre de 1995
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: VENTURA RODRÍGUEZ CALLEJA

La Excma. Asamblea de Melilla, en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 1.995, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

PUNTO SEPTIMO.- APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.- Se da cuenta de expediente tramitado al efecto, en relación con la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, en el que figura, entre otros extremos, informe de Secretaría General, propuesta del Sr. Consejero de Obras Públicas y Política Territorial de fecha 29 septiembre de 1995, informe técnico y jurídico, y del dictamen evacuado por la Comisión Informativa del Area de Obras Públicas y Urbanismo, en sesión de 2 de octubre de 1995, que dice literalmente:

ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACION DEFINITIVA DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD.

D I C T A M E N

Reunida la Comisión Informativa de referencia, en la fecha de mención para tratar del asunto indicado:

ASISTEN:D. Ernesto Rodríguez Muñoz, Dª.Carmina Sanmartin Muñoz, D. Abdelmalik Tahar Mohamed, D. Gregorio Hernández Suárez, D. Antonio Barranquero Jiménez, D. José L. Estrada Sánchez, D. Juan José Imbroda Ortiz, D. Mimon Mehamed Abdel lah; D. Juan José Baeza Rojano Ruiz del Moral, Arquitecto Municipal; D. Fernando Moreno Jurado, Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier González García, Ingeniero Municipal; Dª. Inmaculada Merchán Mesa, Secretaria de la Comisión.

DELIBERAN:

A la vista de los documentos obrantes en el expediente y del informe técnico y jurídico de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla.

ACUERDAN: Por seis votos a favor y una abstención del Partido Socialista.

PROPONER AL PLENO MUNICIPAL, LA ADOPCION DEL SIGUIENTE ACUERDO:

A la vista del informe del Equipo Técnico de Urbanismo que dice:

INFORME TECNICO Y JURIDICO DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MELILLA.

PREAMBULO:

El Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, al referirse a la tramitación de los instrumentos de planeamiento general, en el inciso final de apartado 2º del art. 114, establece que, una vez cumplidos todos los trámites que se recogen en dicho apartado, el órgano competente que debe otorgar la aprobación definitiva, examinado en todos sus aspectos el documento tramitado, resolverá sobre dicha aprobación.

En el apartado 4º por su parte, se establece que si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Entidad u Organismo que hubiera efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que por la escasa importancia de las rectificaciones quede relevado de hacerlo.

La materia de Urbanismo figura transferida a todas las Comunidades Autónomas del Estado Español y, por lo tanto, el órgano competente para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento general es el órgano superior de cada una de las Comunidades Autónomas facultado para ello.

Sin embargo, en el caso de Melilla, como quiera que no pertenecía a ninguna Comunidad Autónoma, el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana o de sus Revisiones y/o adaptaciones, continuaba siendo el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (actual MOPTMA) y así fue como en el año 1986 se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, mediante Orden Ministerial de 23 de diciembre.

Con la promulgación de la Ley Orgánica 2/1995, de 13 marzo, del Estatuto de Autonomía de Melilla, ha cambiado la situación anterior, dado que el mencionado Estatuto, en su artículo 21 atribuye a la Ciudad las competencias relativas a ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En cumplimiento de dicho artículo, los representantes de la Ciudad en la Comisión Mixta de Transferencias, establecida la disposición transitoria 2ª,1 en la sesión celebrada el día 24 de julio de 1995, solicitaron se efectuara en primer lugar la transferencia relativa a la materia de Urbanismo, acordándose de conformidad, por lo que, consecuencia de ello, se promulga el Real Decreto 1.413/95 de 4 de Agosto sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Ciudad de Melilla en materia de Urbanismo.

En el apartado B) de dicho Acuerdo que figura como anexo del citado Real Decreto, se dice literalmente: "Funciones que asume la Ciudad de Melilla e identificación de los servicios que se traspasan: En materia de Urbanismo y al amparo del artículo 21.1.1º del Estatuto de Autonomía de Melilla y 148.1.3) de la Constitución, la Ciudad de Melilla asume, dentro de su ámbito territorial, en los términos del presente Acuerdo y de los Decretos y demás normas que lo hagan efectivo y se publiquen en el Boletín Oficial del Estado, las funciones de Aprobación de Planes de Ordenación y las demás de orden normativo-reglamentario que establezca la legislación general del Estado, resolutivo, de gestión, consultivo, de tutela y fiscalización, salvo las reservadas a la Administración del Estado en el apartado C) de este Acuerdo.

Ello fue publicado en el B.O.E. de 6 de septiembre de 1995.

Por lo tanto, actualmente la Ciudad de Melilla ha pasado a ocupar el lugar que antes era propio de la Administración del Estado en cuanto a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general y, en el caso concreto que nos ocupa, para la aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

En base a lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en el art. 114.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D.L.1/1192 de 26 de junio, se emite el informe técnico y jurídico preceptivo, previo al acto de aprobación definitiva, que deberá ser otorgada, si se estima procedente, por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad autónoma de Melilla en virtud de la Transferencia efectuada por la Administración Estatal a la Autonómica en materia de aprobación de planes urbanísticos.

.....

TRAMITACION:

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla fue aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 24 de abril de 1994 y expuesta a información pública el 5 de mayo del mismo año, mediante anuncio del acuerdo de aprobación inicial en el B.O.P. de 5 de mayo de 1994, así como en el B.O.E. de 10 de mayo de 1994.

El período de información pública finalizó el día 30 de junio de 1994, habiéndose presentado un total de cuatrocientas treinta y siete alegaciones.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación provisional en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 1994, en cuyo acuerdo se establece que se deberán "... introducir en el documento aprobado inicialmente las modificaciones que procedieren a consecuencia de las alegaciones aceptadas".

A tales efectos es elaborada por el Equipo Redactor una documentación refundida que fue informada por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 19 de abril de 1995 y posteriormente remitida al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente donde se registró su entrada el día 16 de mayo de 1995.

Los Servicios Técnicos y Jurídicos del mencionado Ministerio examinan el expediente y emiten sendos informes técnicos y jurídicos con fecha 23 y 28 de junio de 1995 (a los que nos referiremos en el presente documento).

Posteriormente se sucede una serie de clarificaciones que son enviadas directamente a dichos Servicios por el Equipo Redactor como consecuencia de los mencionados informes, quedando en este punto detenida la actuación ministerial por cuanto en virtud del Acuerdo de transferencia de la competencia de aprobación de los planes al máximo Organo de la Ciudad Autónoma, es reenviada toda la documentación a ésta para que sea dicho Organo el que otorgue a la Revisión y Adaptación del Plan General su aprobación definitiva.

DOCUMENTACION.

El documento refundido redactado tras el acto de aprobación provisional consta de:

- Ocho tomos de Información y Diagnosis.
- Un tomo de memoria.
- Dos tomos de Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- Un tomo de Estudio Económico-Financiero.
- Un tomo de Programas de Actuación.
- Un tomo de planos de Información Urbanística.
- Dos tomos de planos de desarrollo del Plan General.

Examinada dicha documentación, ésta contiene las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 conforme a lo establecido en el artículo 72 de dicho texto legal.

EXPOSICION DOCUMENTAL:

A)Informe de la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura del MOPTMA.

En los informes técnico y jurídico de 23 y 28 de junio de 1995 respectivamente, de los que se ha hecho mención anterior, se expone una serie de errores que, en síntesis son los siguientes:

- En el plano nº2 de clasificación del suelo se contiene un sector de suelo urbanizable no programado (S-14) entre el Barrio del Real y el Barrio del General Primo de Rivera del que no se hace referencia en ninguno de los documentos del Plan, respecto a superficie, usos incompatibles, etc.

- En el suelo urbanizable programado aparecen los sectores S-03 y S-10 pese a que la alegación del Ministerio de Defnesa que pide la supresión de dichos sectores es estimada y, por tanto, habrían de aparecer suprimidas ambas actuaciones.

- Un hecho similar se detecta en el suelo urbano respecto a la actuación aislada A-19.

-En el plano nº8 de áreas de reparto, aparece grafiado el aeropuerto dentro del suelo urbano como una única área de reparto; siendo un sistema general y estando incluido en suelo urbano no debería estar incluida en ninguna.

- La zona de servicio del puerto, calificada como Equipamiento Secundario dentro de la U.E, 19.1, Explanada de Santa Bárbara, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, debería haberse calificado como Sistema General Portuario sin adscripción alguna a ningún área de reparto y a desarrollar mediante un Plan Especial.

- La Delegación de Gobierno plantea a la Comisión Provincial de Urbanismo que en la hoja nº62 del documento "Planos de Alineaciones y Rasantes" se recalifiquen los terrenos colindantes a la Frontera de Beni-Enzar como Equipamiento Primario Institucional en lugar de Equipamiento Secundario por la necesidad de ampliar las instalaciones de la aduana.

- De acuerdo con la alegación aceptada del Ministerio de Cultura, estimada en su totalidad, la zona de Ensanche Modernista debería ser desarrollada mediante un Plan Especial una vez redactado el Católogo de Edificios a incluir.

.....

De entre la citada relación y concretamente en el informe jurídico, se presta un especial énfasis a que la supresión de los sectores S-03 y S-10 del suelo urbanizable programado como consecuencia de la alegación del Ministerio de Defensa aceptada en el Acuerdo de Aprobación Provisional, supresión que debe realizarse pero no se recoge en la documentación del Plan, supone una reducción en más del 40% de número de viviendas en el primer cuatrienio en el suelo urbanizable programado y en más del 38% de la superficie de suelo residencial en el citado cuatrienio, lo que, por aplicación de los artículos 72.2.g), 126.4 y 126.5 de la Ley del Suelo, lleva a la conclusión de que se ha producido una modificación sustancial del Plan aprobado inicialmente que supone que dicho Plan ha de ser rectificado y sometido a nueva información pública y posteriores aprobaciones provisional y definitiva.

B) Inclusión de las alegaciones formuladas por el colectivo de Arquitectos residentes en la Ciudad.

Las alegaciones presentadas por el colectivo de Arquitectos Superiores con residencia en la Ciudad, durante el período de información pública, pueden dividirse en dos grandes grupos:

- Las referidas a la detección de errores materiales, fundamentalmente de tipo gráfico, en la calificación de elementos zonales del Plan.

- Las que, derivadas de un análisis tipológico por Barrios, arrojan unas edificabilidades en disonancia con la realidad de dichos Barrios y su dinámica constructiva actual, consecuencia de lo cual se demandan unas tipologías, correlacionadas con edificabilidades, que se ajusten a modelos reales y no teóricos.

En el Acuerdo de aprobación provisional se acepta la práctica totalidad de las citadas alegaciones, de acuerdo con el informe
efectuado de las mismas por el Equipo Redactor del Plan en cuyo informe no sólo se da respuesta a las peticiones concretas efectuadas, sino que se amplían adelantando unos parámetros referidos a edificabilidades, aprovechamientos tipo, alturas, porcentajes de ocupabilidad, etc.

Sin embargo, en la documentación refundida tras la aprobación provisional, existen disimilitudes entre los parámetros que van a ser sometidos a aprobación definitiva y los ya referidos que se contienen en los informes para la citada aprobación provisional, siendo que en determinados Barrios, la aplicación de estos últimos parámetros no cumple los objetivos fijados los cuales sí se lograban con los aprobados provisionalmente.

C) Alegación de la Dirección Provincial del Ministerio de Cultura.

Esta alegación se centra fundamentalmente en el mantenimiento del Conjunto Histórico de la Ciudad y se desarrolla en cuatro puntos fundamentales referidos a:

- Eliminación del Plan General de toda normativa concreta a alturas, edificabilidad y aprovechamiento tipo en las zonas o barrios afectados por la declaración de Conjunto Histórico.

- Estabecimiento de una normativa transitoria hasta la aprobación de un Plan Especial con las estipulaciones del artículo 20.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

- Definir una norma transitoria que impida derribos totales en el Conjunto Histórico hasta la aprobación de un Catálogo de edificios.

- Aprobación previa de las obras que se realicen en la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico por la Comisión del Patrimonio.

Así como intervención previa de la citada Comisión en los actos definidos por una relación de Normas que se pormenoriza.

Esta alegación se estima en parte, y así consta en el acta del Acuerdo de aprobación provisional, no aceptando el punto primero ya que no es posible "por imperativo legal", pero estableciendo un control total de las actuaciones en el Conjunto histórico por la Comisión de Patrimonio.

Sin embargo la Delegación del Ministerio de Cultura se ha manifestado disconforme de forma verbal y escrita, insistiendo en que el documento refundido debe contener lo especificado en los dos primeros puntos de su alegación por cuanto su no inclusión supondría vulneración de la Ley 16/85 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

D) Apreciaciones de los Servicios Técnicos de la Ciudad Autónoma.

- La Unidad de Ejecución A-11 correspondiente al solar de la Antigua Estación de Autobuses, que aparece en el documento refundidio como Equipamiento Secundario Hotelero, debe ser aceptada para su conversión en plaza pública, aparcamientos subterráneos y locales existentes con derecho de retorno, como una actuación singular con motivo del Quinto Centenario de la Ciudad.

- La Unidad de Ejecución UE-41 que aparece como tal en el documento refundido, siendo que en el aprobado inicialmente se desarrollaba mediante actuaciones asistemáticas, tiene mal delimitado su contorno, incluyendo en el mismo edificos plurifamiliares existentes, algunos desde hace una decena de años, que albergan aproximadamente un centenar de viviendas, siendo improcedente incluirlas en una Junta de Compensación.

- Existe un error en las calificaciones de equipamientos en las manzanas 17B y 18 del Barrio B10 y 54 y 82 del Barrio B9.

Una vez realizada la exposición precedente, con la síntesis de las posibles distorsiones de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación ante el acto de aprobación definitiva, los funcionarios que suscriben el presente informe, analizados los documentos remitidos directamente por el Equipo Redactor a la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas como "Aclaraciones a la Revisión del Plan General de Ordenación de Melilla", así como aplicados sus criterios técnico y jurídico, extraen las siguientes:

CONCLUSIONES.

1) Respecto al informe ministerial.

- La consideración del Equipo Redactor acerca del Sector S-14 de suelo urbanizable no programado es aceptable en cuanto clarifica su futuro destino como Campus Universitario, pero no obstante habrán de incluirse en el documento los objetivos y definiciones que dicho Equipo enumera en su respuesta.

- Asimismo quedan clarificadas por el Equipo Redactor las consideraciones sobre dotaciones y viario de carácter local, el área de reparto del Aeropuerto, el Ensanche Modernista de la Ciudad y las instalaciones de la Frontera de Beni-Enzar, siendo aceptables sus consideraciones.

- Con respecto a los cuatrienios en suelo urbanizable programado, se incorporarán a la documentación del Plan los planos corregidos a que hace mención.

- En la ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E. 19.1 deberá introducrise una cláusula condicionante a la previa desafectación de los terrenos a la que quedará vinculado el desarrollo de dicha Unidad.

- Sobre las consideraciones acerca de la Actuación Aisalada A-19, se estima adecuada la clarificación del Equipo Redactor.

- En cuanto a las Unidades de Ejecución S-03 y S-10, que para el Organismo Ministerial constituyen un factor de tanta importancia que le mueve a proponer la apertura de un nuevo período de información pública, retrotrayendo al mismo los actos aprobatorios, se hace constar que, efectivamente en el Acuerdo de aprobación provisional se acepta la eliminación de dichas Unidades, las cuales aparecen modificadas en los documentos refundidos.

No entramos en debate acerca del carácter que se le atribuye de "modificación sustancial " que a criterio de los que suscriben es discutible por cuanto siendo un concepto jurídico indeterminado, excepto en la Ley del Suelo de la Generalitat Ctalana, la del País Valenciano y algunas referencias en otros contados textos autonómicos, ninguno de aplicación en nuestro caso, cabe oponerle que en el suelo urbanizable programado goza el planificador de una potestad discrecional, frente al suelo urbano en que se parte de una situación existente que debe respetarse, ello unido a la discusión sobre si los cambios introducidos supongan o no una alteración del modelo de planeamiento elegido.

La exposición de los hechos respecto a estas Unidades de Ejecución es que, en la alegación presentada durante el período de exposición pública por el Ministerio de Defensa, sí se pedía la supresión de aquéllas. Pero clarificaciones verbales y escritas posteriores por parte de dicho Ministerio, centraron el criterio seguido en la alegación a la prohibición de actuaciones desde el límite de la llamada "Pista de Carros" hasta el perímetro fronterizo por razones de despliegue operativo de las unidades y de interés para la Defensa. Las zonas interiores a esos perímetros en las Unidades S-03 y S-10 no estaban afectas a la supresión aunque sí a la concurrencia del Organismo cuando se efectúe su desarrollo. Ello fue debidamente cumplimentado en el documento refundido pero se produjo un error en el Acuerdo Plenario de aprobación provisional que recogió solamente el texto de la alegación presentada, por lo que los que suscriben entienden debe rectificarse ese punto del Acuerdo de aprobación provisional.

2) Respecto a las alegaciones de los Arquitectos residentes en la Ciudad.

Aunque en una gran mayoría las mencionadas alegaciones están recogidas en los documentos refundidos, como anteriormente ha quedado expuesto, es cierto que en los informes emitidos por el Equipo Redactor a dichas alegaciones, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, se contemplan unos parámetros, no solicitados por los Arquitectos, que difieren de los que en las fichas correspondientes a los Barrios se establecen en los citados documentos refundidos, diferencia que en unas tipologías mantienen la finalidad de la alegación respectiva, pero en otras no consiguen el cumplimiento de los objetivos aceptados.

Realizado el estudio de estas discordancias, deberán ser subsanadas en el siguiente sentido:

- Se eliminará la posibilidad de construcción de semisótano en el Barrio Héroes de España, modificándose la ficha tipológica del Barrio 8C, área de reparto 6, sin que ello suponga otra alteración.

- Se modificara la Norma 439, "Condiciones particulares de ordenación de las tipologías edificatorias":
(...)
Tpología 4 (T4):Edificio de viviendas en bloque aislado.
(...)

6.- Ocupación máxima

a) Con carácter general se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos bloques o cuerpo de edificación del 60% de la superficie de ésta.

Con carácter específico, se fija para los barrios del Hipódromo (General Sanjurjo) e Industrial, en las zonas del Frente Marítimo, un grado de ocupación máximo en plantas bajas del 100% de la superficie edificable dentro de la parcela.

b) (...)
Tipología 5 (T5): vivienda unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana.
(...)

6.- Ocupación máxima

a) (...)
b) En cualquier caso prevalecerán siempre los parámetros específicos de Ordenación fijados en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido con carácter general.

A excepción de los barrios Isaac Peral e Hipódromo -(General Sanjurjo)- donde se podrá alcanzar una ocupación máxima del 100% en plantas altas de la superficie edificable dentro de la parcela.

- Se modificará la ficha tipológica del barrio del Real, área de reparto 14, donde se incluirá la siguiente observación:

"En los bulevares de 20 o más metros entre alineaciones, incluida acera Norte de la calle Mar Chica, cuando la planta baja sea destinada a locales comerciales, no se exigirá garage-aparcamiento obligatorio.

- Se modificará la Norma 324 que quedará redactada como sigue:
N. 324. Condiciones de las viviendas de carácter plurifamiliar.

(...)

b) Se consideran habitables los estar-comedores que den a patios interiores con superficie mínima de 24 m2 en los que pueda inscribirse un círculo de 4,50 metros de diámetro, así como los dormitorios que den a patios con superficie mínima de 9 m2 en los que pueda inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro

- Se modificará la Norma N-440 "Fichas de Tipologías edificatorias de ordenación por barrios", introduciendo el siguiente texto:

"En aquellos casos en que se autorizan grados de ocupación superiores a los fijados específicamente por las fichas tipológicas, la edificabilidad máxima establecida en cada ficha podrá aumentarse. La edificabilidad resultante computará como exceso de aprovechamiento, pero no será útil para establecer el cálculo del aprovechamiento tipo.

3) Respecto a las consideraciones de la Delegación del Ministerio de Cultura.

Resulta evidente que existe una contraposición entre la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985, en la que se apoya la Delegación del Ministerio de Cultura, y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que ha de ser cumplido por la Revisión y Adaptación del Plan General, contraposición que se pone de manifiesto ante la petición de la Delegación de Cultura de dejar vacío de normativa y parámetros el Conjunto histórico.

Sin embargo, analizado de forma pormenorizada el documento refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General, puede comprobarse que, aunque asignados parámetros y normas a dicho Conjunto, que son necesarios para el cálculo a nivel Ciudad, el control sobre la edificación y demoliciones queda reglado y sometido por dicha Revisión al cien por cien bajo la tutela de la Comisión del Patrimonio hasta la aprobación del Plan Especial y Catálogo de Edificaciones previsto en el Programa de Actuación con fechas definidas.

Por tanto los que suscriben entienden que, por vía diferente a la planteada por la Delegación del Ministerio del Cultura, se logran los objetivos de la misma expuestos en su alegación.

Como nota aclaratoria, dicha alegación no fue aprobada en su totalidad por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, como se indica en el informe del Ministerio de Obras Públicas, sino sólo parcialmente.

4) Respecto a las apreciaciones de los Servicios Técnicos de la Ciudad Autónoma.

- Se modificará la Norma 415, que quedará redactada como sigue:

N.415. Espacio abierto privado.

a) Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse en una proporción no superior al 70% a vías y aparcamiento de superficie, conceptuándose el 30% restante como espacio privado libre, y del 100% si éstos son subterráneos. No podrá ocuparse el suelo bajo rasante utilizado en la actualidad por zonas verdes privadas con jardinería considerada de interés.

- Se modificará la ficha del Programa de Actuación correspondiente a la Actuación Aislada A-11. "Edificio singular en la Antigua Estación de Autobuses" en los siguientes apartados:

a) Objetivos de la Actuación: Edificación de Equipamiento Secundario sin especificar.

b) Planeamiento: Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes.

c) Agentes inversores: Ciudad Autónoma = Sí
Iniciativa Privada = Sí

d) Instalaciones y usos propuestos: Edificación singular de equipamiento secundario.

e) Programación: Cuatrienio = Primero
Planeamiento = 1995
Edificación = 1996

f) Observaciones:
-"Intervención singular para el V Centenario de la Ciudad".
- La tabla de valoración de la intervención tendrá carácter orientativo.
- La Evaluación económica será la resultante del Estudio de Detalle y del Proyecto de Ejecución.
- El Estudio de Detalle podrá revisar la altura sobre rasante del semisótano debidamente justificada por motivos de composición.

g) Se sustituye la tipología T12 por T11 y en la hoja nº30 del plano de calificación de suelo, "H" por "SE".

- La Unidad de Ejecución UE-41 deberá modificarse, sustituyéndose por otra u otras Unidades de Ejecución una vez separadas las áreas con edificación consolidada, tomando como criterios de delimitación los ya establecidos en cuanto a propiedades y facilidad de gestión urbanística.

- Los equipamientos primario y secundario de las manzanas 17B y 18 del barrio B10 y las manzanas 54 y 82 del barrio B9 deberán modificarse en un caso de acuerdo con su uso actual y en otro, equipararse a la tipología residencial de las manzanas colindantes en su misma alineación de calle.

En virtud de cuanto se expone en el presente informe, los que suscriben estiman, a su leal saber y entender, que la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla puede ser aprobada definitivamente, con la inclusión en el Acuerdo de aprobación definitiva, si el Pleno de la Asamblea de la Ciudad decidiere otorgársela, de las correcciones y clarificaciones especificadas, en la documentación constitutiva de la citada Revisión y Adaptación.

Y de conformidad con el mismo:

1º.- La **APROBACION DEFINITIVA** de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Melilla.

2º.- La publicación del presente acuerdo y del texto íntegro de las normas del Plan en el Boletín Oficial de la Ciudad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenanción Urbana, en concordancia con el art. 70.2 de la LBRL.

3º.- Contra este acuerdo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente a la entrada en vigor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

Previa concesión del uso de la palabra por la Presidencia, el Sr. Consejero de Obras Públicas y Política Territorial manifiesta que desea se traten dos propuestas en este acto, debido al carácter urgente de las mismas y que se han planteado después de celebrarse la Comisión Informativa de Urbanismo.

Continúa exponiendo que, por parte de la Dirección Provincial de Cultura se ha recibido fax anunciando la posible impugnación de la Revisión y Adaptación del Plan, motivado por la no admisión en la aprobación provisional de una alegación que consistía fundamentalmente en que en el Recinto Histórico Artístico no se fijasen en el Plan parámetro urbanístico alguno, o sea, la tipología, edificabilidad. Por parte del Arquitecto Redactor se contestó que por imperativo legal debían figuran dichos parámetros. Significa que al mismo Organismo se le habían aceptado alrededor de veinte alegaciones; puestos en contacto con la Dirección General de Bellas Artes y la citada Dirección Provincial, se obviaría el asunto incluyendo una Disposición Transitoria en la Normativa, que especifique que en el Recinto Histórico Artístico, en tanto no se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior previsto en el P.G.O.U., se deja en suspenso la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos. Se prevé la redacción y aprobación de un PERI entre los años 1995 y 1996.

Seguidamente se refiere a que se ha detectado a última hora un error en la trama de la Unidad de Actuación directa A-49 en relación con oficinas y talleres de la Autoridad Portuaria y parte de equipamiento cultural, que debe ser calificada como Sistema General Portuario, ocupando la zona una superficie aproximada de 1.600 m2. Solicita por ello, sean corregidos los errores en el Plan.

Finaliza diciendo que el Equipo de Gobierno tiene intención de establecen una inspección urbanística profesional.

El Diputado Local, Sr. Imbroda Ortiz, se interesa por la financiación del PERI, distinguiendo por lo que se había dicho en Recinto Histórico y en ensanche modernista, pidiendo aclaración al respecto.

El Sr. Rodríguez Muñoz hace constar que lo que se conoce como Pueblo o Barrio de Medina Sidonia ya tiene un PERI, lo único que hace falta es lo del ensanche modernista, financiando la Administración Central 18.000.000 y 2.000.000 la Administración Autonómica.

Después intervienen el Sr. Presidente y el Sr. Imbroda Ortiz, tratando el asunto de la financiación, según consta en el anexo de intervenciones, planteándose el Sr. Imbroda Ortiz, en resumen, la competencia de la Asamblea para aprobar definitivamente el expediente, dado que ya ha intervenido en su día el Ayuntamiento en otras aprobaciones, interesa por ello la opinión del Sr. Secretario.

El Sr. Presidente manifiesta que reglamentariamente, el informe de Secretaría debía solicitarse con varios días de antelación, desconociendo si podría emitirlo "in voce".

Autorizado por la Presidencia, por parte del Secretario General, se dió lectura a un informe sobre el asunto en el que, en resumen se manifiesta que considerando lo determinado en el artículo 12,1,f) del Estatuto de Autonomía de Melilla, Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, se estima que la Asamblea de Melilla es el órgano competente para tratar de la aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan Geneal de Ordenación Urbana de Melilla, así como el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de urbanismo efectuada por Real Decreto 1.413/1995, de 4 de agosto.

Interviene nuevamente el Sr. Imbroda Ortiz tratando de lo siguiente: tramitación del Plan durante cinco años, encargo de la Revisión a Técnico no municipal, camino largo y difícil que ha llevado su elaboración, elogiando la labor del Colegio de Arquitectos de Melilla: se queja de la falta de una verdadera inspección urbanística. Habla de la especulación y de la legalización de irregularidades, finalizando con el deseo de que se sancione adecuadamente las actuaciones especulativas irregulares, así como el anuncio del voto favorable de su grupo porque Melilla no puede perder un día más por procurar aliviar el grave problema social de la vivienda.

El Sr. Presidente agradece la intervención y el anunciado voto favorable.

El Sr. Estrada Sánchez hace uso de la palabra para decir que comparte muchos de los planteamientos que ha expresado el Sr. Imbroda Ortiz. Manifiesta que el Grupo mantiene la misma posición que cuando se hizo la aprobación inicial, por entender que no se ha resuelto ninguno de los que en aquél momento se suscitaba y que enumera, anunciando la posición de abstención del Grupo Socialista; hace mención de las dudas de tipo jurídico que
ha planteado el procedimiento, como ha hecho constar el Grupo de Unión del Pueblo Melillense.

Se refiere a la situación que ha planteado Cultura y le parece bien que se haya podido llegar a un acuerdo, pero opina que ha sido una operación de urgencia para solventar la situación cuando se debía haber efectuado con tiempo un Plan Especial para el Recinto Histórico.

Hace referencia al tratamiento dado a la Explanada de San Lorenzo, asunto que considera importante el Grupo Socialista, ya que viene manteniendo desde hace años la necesidad del desarrollo turístico de Melilla, entendiendo que el pleno desarrollo, en ese aspecto, de la Ciudad, era imprescindible una actuación con conjunción de intreses por parte de la Junta de Obras del Puerto, la Administración Periférica y el Ayuntamiento. La citada Explanada tenía que ser un elemento indiscutible de acción de desarrollo turístico, ya que puede considerarse como un complemento del Puerto Deportivo que se está realizando y una serie de actuaciones orientadas hacia ese sector.

Respecto al diseño de la Ciudad que se contempla en la Revisión, no es en absoluto el diseño de Ciudad a que aspiran la mayoría de los ciudadanos melillenses, perdiendo por ello una gran oportunidad para mejorar el Plan anterior, con mayores zonas verdes, cinturón verde en lo que actualmente es la pista de carros, por ejemplo.

Finaliza diciendo que por estas cuestiones y otras de no menor cuantía en aspectos técnicos y creyendo que el debate en este foro debía haber sido político y no de tipo jurídico o técnico, vuelve a anunciar la abstención del Grupo Socialista en el asunto.

El Sr. Rodríguez Muñoz agradece el tono en que se está desarrollando el debate y que suscribe casi íntegramente lo dicho por el Grupo de Unión del Pueblo Melillense, manifestando que la duda sobre la competencia de la Asamblea, a su juicio esta despejada, compartiendo la alabanza que se ha hecho de los Arquitectos de la Ciudad, que han colaborado desinteresadamente en la mejora del Plan, deseando conste en acta su felicitación expresa a los mencionados técnicos.

Respecto a la legalización de viviendas habla de la existencia de ilegales antes y ahora, así como otras que se han realizado a caballo entre los dos Planes y que indudablemente no se ajustaban al Planeamiento anterior, en consecuencia estas construcciones al pretender su legalización tendrán que devengar los aprovechamientos o el porcentaje que corresponda a la Ciudad Autónoma.

Hace mención a la situación planteada por Cultura, las alegaciones admitidas en su día, y la normativa del Patrimonio Histórico Artístico y del Plan General.

Resalta que en la Explanada de San Lorenzo son compatibles los usos turísticos con las viviendas ya que éstas se dedican a apartamentos y por ello hay actividad hotelera, significando que en esa zona es necesario redactar un Plan Especial de Ordenación y en éste se determinarán cuantos requisitos sean necesarios para la explotación turística.

Respecto a las zonas verdes y algunos equipamientos sociales dice que está proporcionada en el Plan, si bien la exigencia de una alegación por parte del Ministerio de Defensa impidió a los Redactores del Plan realizar cualquier tipo de actuación en la pista de carros, y considerando que el terreno está calificado como rústico, no va a impedir actuaciones como plantación de árboles o campos de golf, en su caso.

Finaliza hablando de las sanciones por infracciones urbanísticas.

El Sr. Martínez Monreal manifiesta su discrepancia con las palabras del Portavoz del Grupo Socialista en su alusión a los técnicos, ya que estima que éstos actúan no por motivos de directrices políticas y sí por profesionalidad.

Interviene nuevamente el Sr. Estrada Sánchez para afirmar

que el diseño de la Ciudad corresponde a los políticos y debe atender a las espectativas de los ciudadanos, y en esas espectativas considera que las condiciones de habitabilidad o bienestar de los ciudadanos de Melilla, son las que éstos necesiten y no lo que pueda estar determinado por la Ley. Y respecto a la intervención anterior dice que no escuchó bien o no interpretó correctamente lo que dijo, ya que cuando hablaba de los técnicos no entraba en los aspectos técnicos y jurídicos, a los que valora positivamente, ya que son expertos, y sí los aspectos políticos porque la responsabilidad de los políticos sí es dar directrices
y eso no es servilismo de los técnicos.

En relación con la Explanada de San Lorenzo no se muestra convencido con el argumento de que es compatible con el uso actual el turístico, afirmando que su deseo, precisamente, de que no haya ninguna duda de que el condicionante es el uso turístico, y luego el que pueda ser compatible en su caso.

El Sr. Presidente, D. Ignacio Velázquez Rivera interviene por alusiones a la anterior Corporación, y en relación a que no supo captar la voluntad del pueblo a la hora de diseñar el Plan General, dice que entre la aprobación inicial y provisional y la aprobación definitiva han mediado unas elecciones en las que el Partido Popular, no solamente ha incrementado el número de miembros en esta Asamblea, de once a catorce, sino que casi ha doblado el número de votos obtenidos. Estima que tanto en el Plan como en otros aspectos, el Equipo gobernante en la anterior Corporación no solamente ha sabido captar la intención del ciudadano, sino especialmente el voto y hacerle atractivo los proyectos del Partido Popular.

El Sr. Estrada Sánchez manifiesta, que habrá que esperar a la aprobación del Plan y sus consecuencias y a lo mejor hay una reducción de sus votos en el futuro.

El Sr. Presidente dice que si se refiere a la aplicación de la Ley del Suelo le recuerda que la aprobación de la misma corresponde a otro foro, exactamente al Congreso de los Diputados donde su Partido tiene mayoría.

El Sr. Rodríguez Muñoz explica que el Plan lleva aproximadamente cinco años de tramitación, entre la aprobación inicial y la provisional se presentaron algo más de cuatrocientas alegaciones, de las cuales bastantes de ellas fueron admitidas, teniendo en cuenta que el Plan que inicialmente tenía unos parámetros urbanísticos muy detallados, porque era una modificación de otra anterior, por la intervención de los Arquitectos de Melilla sufrió una alteración fuerte en esos parámetros. Finaliza diciendo que el Plan cuenta con las cualidades necesarias para su aprobación, y que a través de él la Ciudad puede mejorar urbanísticamente.

El Sr. Imbroda Ortiz manifiesta la situación de inseguridad que suscitó el Plan en algunos Barrios, como Calvo Sotelo, La Libertad y Tesorillo,antes de la intervención de los Arquitectos de Melilla. Asimismo se refiere a lo manifestado por la Presidencia respecto a las elecciones.

El Sr. Presidente dice que cualquier político tiene como objetivo captar el mayor número de votos.

El Sr. Estrada Sánchez manifiesta que como tiene una alegación al Plan va a ausentarse del Salón de Plenos.

El Sr. Presidente dice que conste la ausencia del Sr. Estrada Sánchez en el momento de la votación.

Expone que se va a votar no solamente la propuesta que viene de la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo, sino también las dos enmiendas "in voce" que el Consejero de Obras Públicas y Política Territorial ha presentado, sobre el asunto de Cultura y los errores en la Unidad de Actuación A-49.

Previa autorización de la Presidencia hace uso de la palabra el Secretario General para clarificar que la propuesta de acuerdo que contiene el dictamen de la Comisión incluye , en su apartado primero, las correcciones y clarificaciones especificadas, en la documentación constitutiva de la citada Revisión y Adaptación, que figuran en el informe técnico y jurídico, que se transcribe en el dictamen mencionado.

El Sr. Presidente somete a votación la aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, según el dictamen de la Comisión y aclaraciones efectuadas.

Seguidamente, el Sr. Presidente proclama el resultado de la votación.

La Excma. Asamblea, acuerda por mayoría absoluta, quince votos a favor (Grupo Popular trece y Unión del Pueblo Melillense dos) y cuatro abstenciones del Grupo Socialista, con la ausencia del Diputado Local, Sr. Estrada Sánchez,lo siguiente:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, según consta en el expediente, con las siguientes modificaciones:

1.- Tener en cuenta las correcciones y clarificaciones especificadas en el informe técnico y jurídico que se transcribe en este punto del Orden del Día, dentro del dictamen de la Comisión Informativa.

2.- Incluir en la Normativa del Plan una Disposición Transitoria del siguiente tenor: "En el recinto Histórico Artístico, en tanto no se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, se deja en suspenso la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos".

3.- Efectuar en la actuación directa A-49, las correcciones que se expresan:

a) La zona actualmente ocupada por las Oficinas de la Autoridad Portuaria será calificada como Sistema General Portuario.

b) En dicha zona, que ocupa una superficie de aproximadamente 1.600 m2, se ha calificado erróneamente como Equipamiento Primario anexo a la Biblioteca Pública parte de áquella, debiendo corregirse dicho error, asimilando el uso al descrito en el apartado primero.

c) Como consecuencia de los dos puntos anteriores deberán introducirse las correspondientes correcciones en la ficha y los planos correspondientes de la documentación del PGOU.

SEGUNDO: Publicar el presente acuerdo y el texto íntegro de las Normas del Plan en el Boletín Oficial de la Ciudad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en concordancia con el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

TERCERO: Manifestar que contra este acuerdo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente a la entrada en vigor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Sr. Presidente agradece la labor realizada por los miembros de esta Asamblea, así como a los del anterior Pleno Municipal, que con su voto consiguieron la aprobación inicial y provisional, y finalmente la definitiva sobre este asunto.

Lo que se hace público para general conocimiento y surta los efectos oportunos, advirtiendo que contra estos acuerdos, los interesados pueden interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la Jurisdicción de Málaga del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la entrada en vigor de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

En caso de interposición del citado recurso contencioso-administrativo, se deberá dar cumplimiento previamente a lo dispuesto en el artículo 110.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, se podrá utilizar cualquier otro recurso, si así se cree conveniente bajo su responsabilidad.

Melilla, 27 de Octubre de 1995
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: VENTURA RODRÍGUEZ CALLEJA

"NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

TOMOS I Y II

DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LEY DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE MELILLA

Aprobado definitivamente por la Asamblea de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de Octubre de 1995.

NORMAS URBANÍSTICAS.
TOMO I

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER PRELIMINAR Y GENERAL.

N.1. Nota preliminar.

CAPITULO I. OBJETO NATURALEZA, ALCANCE DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MELILLA (PGOU).

N.2. Esquema Jurídico. Administrativo de la Adaptación y Revisión del PGOU. (Nota 1).
N.3. Objeto y Ambito Territorial. (Notas 2 y 3).
N.4. Naturaleza.

CAPITULO II EFECTOS Y CONTENIDO DEL P.G.O.U.

N.5. Efectos y Función. (Nota 4).
N.6. Clasificación y organización del PGOU. (Notas 5, 6 y 7).
N.7. Contenido sustantivo. (Notas 8, 9, 10, 11, 12 y 13).
N.8. Contenido formal. Documentación del PGOU. Valor y primacía de cada documento. (Nota 1).
N.9. Organización sistemática del PGOU y las Normas Urbanísticas.

CAPITULO III. VIGENCIA DEL P.G.O.U. REVISION, MODIFICACION Y SEGUIMIENTO.

N.10. Vigencia. (Nota 14) .
N.11. Criterios generales y procedimiento para la revisión y modificación del PGOU en su período de vigencia. (Notas 15 y 16).
N.12. Supuestos de revisión.
N.13. Supuestos de modificación. (Notas 17 y 18).
N.14. Seguimiento del cumplimiento del PGOU.

TITULO II. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CARACTER URBANISTICO. NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PGOU.

N.15. Esquema básico. (Nota 19).

CAPITULO I. INFORMACION URBANISTICA.

N.16. Información Urbanística.
N.17. Solicitud de Información y Cédula Urbanística.
N.18. Consulta urbanística.
N.19. Publicidad de facultades urbanísticas. (Nota 20).

CAPITULO II. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO. ACTUACION ADMINISTRATIVA.

N.20. Fases del proceso de desarrollo urbano. (*Esquema 1*. Fases y Contenido. Nota 21).
N.21. Planeamiento urbanístico. Figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones del PGOU.
N.22. Distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo y otras obligaciones.
N.23. Urbanización.
N.24. Construcción, edificación e instalación de usos.
N.25. Concepto de intervención urbanística. Relación con las fases del proceso de desarrollo urbano y con el Programa de Actuación del PGOU.

N.26. Tipos y clases de actuación urbanística.

CAPITULO III. DESARROLLO DEL P.G.O.U. POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

N.27. Planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU. (Nota 23).
N.28. Clases de suelo previstas y tipo de planeamiento urbanístico de desarrollo.
N.29. Desarrollo del suelo urbano .
N.30. Desarrollo del suelo urbanizable programado. (Nota 24).
N.31. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.
N.32. Desarrollo del suelo no urbanizable.

CAPITULO IV. GESTION Y EJECUCION URBANISTICA DEL P.G.O.U. FASE DE DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS. CESIONES DE SUELO Y OTRAS OBLIGACIONES.

N.33. Distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo. (Nota 25).
N.34. Principios y criterios de la gestión y ejecución urbanística.
N.35. Administración actuante y competencias.
N.36. Ambitos de Ejecución. Criterios para su delimitación. Unidades de Ejecución. (Nota 26).
N.37. Ejecución sistemática. Sistemas de Actuación.
N.38. Sistema de compensación. (Notas 27 y 28).
N.39. Sistema de cooperación. (Nota 29).
N.40. Sistema de expropiación. Improcedencia de la reversión. (Notas 30, 31 y 32).
N.41. Supuestos expropiatorios y de venta forzosa. Ocupación directa.(Nota 33).
N.42. Cambio de sistema.
N.43. Ejecución asistemática. Transferencias de aprovechamiento.
N.44. Otros mecanismos de distribución de cargas y beneficios.
N.45. Reparcelación. (Nota 34).
N.46. Acumulación de aprovechamiento urbanístico.
N.47. Contribuciones especiales. Nota 22.

CAPITULO V. FASE DE URBANIZACION.

N.48. Fase de urbanización.
N.49. Proyecto de urbanización.
N.50. Licencia de obras ordinarias de urbanización.
N.51. Ejecución de obras de urbanización.

CAPITULO VI. CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS.

N.52. Fase de construcción y edificación. (Notas 35 y 36).
N.53. Actuaciones sujetas a licencia urbanística.
N.54. Disciplina urbanística.
N.55. Conservación de usos.
N.56. Ejecución subsidiaria.

CAPITULO VII. ACCION PUBLICA.

N.57. Acción Pública.

CAPITULO VIII. INTERVENCION DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

N.58. Intervención de la iniciativa privada.

Indice

CAPITULO IX. ENTES ASOCIATIVOS PARA EL DESARROLLO URBANO.

N.59. Entes asociativos. (Nota 37).

CAPITULO X. PLAZOS GENERALES PARA EL DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PGOU.

N.60. Fases del proceso de desarrollo urbano y plazos.
N.61. Para el planeamiento urbanístico de desarrollo.
N.62. Para la distribución de cargas y beneficios y para las cesiones de suelo.
N.63. Para la urbanización.
N.64. Para la construcción, edificación o instalación de usos.

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.65. Limitaciones a la propiedad privada del suelo.

CAPITULO I. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

N.66. Función social de la propiedad. Delimitación del derecho de la propiedad. (Notas 38, 39, 40 y 41).

CAPITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO. DEFINICION.

N.67. Clases de suelo. (Notas 42 y 43).
N.68. Suelo urbano.
N.69. Suelo urbanizable programado.
N.70. Suelo urbanizable no programado.
N.71. Suelo no urbanizable.

CAPITULO III. CALIFICACION DEL SUELO. DEFINICIONES.

N.72. Definición del concepto de calificación urbanística del suelo.
N.73. Concepto de calificación del suelo.
N.74. Niveles de calificación.
N.75. Calificación del suelo urbano.
N.76. Calificación en suelo urbanizable programado y no programado.
N.77. Calificación en suelo no urbanizable.
N.78. Calificación del suelo y aprovechamiento urbanístico. Concepto de aprovechamiento urbanístico.
N.79. Aprovechamiento tipo. Relación con las clases de suelo.
N.80. Aprovechamiento lucrativo real.
N.81.Aprovechamiento susceptible de apropiación.(Nota 44).
N.82. Calificación o zonificación en suelo no urbanizable. Tipos de suelo no urbanizable.

CAPITULO IV. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

N.83. Derechos y deberes.
N.84. Deberes.
N.85.Cesiones de terrenos y de aprovechamiento urbanístico.
N.86. Costos de urbanización.
N.87. Solicitud de licencia.
N.88. Deber de edificar.
N.89. Deber de conservar las construcciones y edificaciones.
N.90. Adquisición de derechos y facultades urbanísticas.
N.91. Derecho a urbanizar.

Indice

N.92. Derecho al aprovechamiento urbanístico. (Nota 45).
N.93. Derecho a edificar.
N.94. Derecho a la edificación.

CAPITULO V. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. DEFINICION DE AMBITOS. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

N.95. Sentido de la división sistemática.
N.96. Ciudad. Núcleo de Población.
N.97. Barrio. Unidad formal y de aplicación de ordenanzas de edificación. (Nota 46).
N.98. Area de Reparto. (*Cuadro 1.* Areas de Reparto y Aprovechamiento tipo. Nota 47).
N.99. Area de Reparto en suelo urbano.
N.100. Area de Reparto en suelo urbanizable programado.
N.101. Area de Reparto en suelo urbanizable no programado.
N.102 Area de PAU en suelo urbanizable no programado.
N.103. Sectores en suelo urbanizable programado. (*Cuadro 2.* Sectores de suelo urbanizable programado. Características).
N.104. Zonas de calificación global. Usos genéricos en Areas de PAU.
N.105. Unidad Mínima no Diferenciada. Unidad de Ejecución y Ambitos Aislados en suelo urbano y urbanizable programado.
N.106. Unidad Mínima Diferenciada en suelo urbano y suelo urbanizable programado.
N.107. Espacio de dominio y uso público.
N.108. Parcela.
N.109. Grado de desarrollo y ejecución urbana del suelo urbano y ámbitos que componen la división sistemática del suelo.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO. COMPONENTES.

N.110. Calificación del suelo y sus componentes Relación con el aprovechamiento urbanístico.
N.111. Determinación del aprovechamiento tipo.
N.112. Usos del suelo. (Nota 48).
N.113. Intensidades y edificabilidades.
N.114. Tipologías edificatorias.
N.115. Compatibilidad e incompatibilidad de usos.
N.116. Transformación de usos.

CAPITULO VII. CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DEL SUELO. RELACION CON LA ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS.

N.117. Valoración del suelo y aprovechamiento urbanístico. Vinculación a la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas. (Nota 49).

CAPITULO VIII. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS A LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.118. Modificación y revisión del PGOU. Cambio de los aprovechamientos urbanísticos y supuestos indemnizatorios.

CAPITULO IX. OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.119. Otros mecanismos para el control de la función social de la propiedad del suelo.

Indice

SECCION 1. FORMACION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

N.120. Patrimonio Municipal de Suelo. Establecimiento de reservas.

SECCION 2. INCLUSION DE TERRENOS EN EL REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR.

N.121. Registro de Solares y Terrenos sin Edificar. Venta forzosa de terrenos.
N.122. Adquisición de terrenos.

SECCION 3. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO.

N.123. Tanteo y retracto. Delimitación de Areas.
N.124. Procedimiento y efectos.

TITULO IV. NORMAS GENERALES PARA LA ORGANIZACION Y ORDENACION FISICA DEL TERRITORIO.

N.125. Ordenación física.

CAPITULO I. SISTEMAS Y NIVELES DE ORDENACION Y DISEÑO.

N.126. Elementos de ordenación física. Clasificación de los sistemas.

SECCION 1. ELEMENTOS DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

N.127. Elementos conformadores y estructurantes del territorio.
N.128. Elementos de estructura general y orgánica del territorio. (Nota 50).
N.129. Calificaciones globales. Areas de Reparto con aprovechamiento tipo.
N.130. Sistema General de comunicaciones.
N.131. Parques públicos y áreas destinadas al ocio. Estándares mínimos.
N.132. Sistemas generales de equipamientos. Estándares mínimos.
N.133. Elementos de estructura general de infraestructuras básicas.
N.134. Otros elementos de sistema general. (Nota 51).

SECCION 2. ELEMENTOS DE SISTEMA LOCAL.

N.135. Elementos de sistema local.
N.136. Calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias) y detalladas.
N.137. Viario de sistema local.
N.138. Jardines, áreas de juego y otros espacios libres.
N.139. Equipamiento comunitario.
N.140. Otras instalaciones.

CAPITULO II. EXIGENCIAS DE CALIDAD Y DISEÑO.

N.141. Calidad y diseño.
N.142. En obras y proyectos de urbanización.
N.143. En la edificación. Conservación de edificios y conjuntos.
N.144. Calidad ambiental. (Nota 52).
N.145. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
N.146. Protección del litoral.

Indice

TITULO V. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

N.147. Normas particulares.

CAPITULO I. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N.148. Definición.
N.149. Ambitos de aplicación y alteración de sus límites. (Nota 48).

CAPITULO II. ZONIFICACION. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

N.150. Zonificación.
N.151. Zona de Protección Especial.
N.152. Zona de Protección Común. (Nota 53).
N.153. Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

CAPITULO III. INTERVENCIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

N.154. Situación y condiciones de las intervenciones.

SECCION 1.PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

N.155. Prohibición de formación de Núcleo de Población.
N.156. Concepto de Núcleo de Población.

SECCION 2. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACION DE USOS.

N.157. Condiciones generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.
N.158. Cauces, riberas y márgenes.
N.159. Vertidos.
N.160. Protección de la vegetación.
N.161. Vertederos. (Nota 52).

SECCION 3. INTERVENCIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.

N.162. Intervenciones posibles.
N.163. Intervenciones prohibidas.
N.164. Condiciones de edificación.

SECCION 4. INTERVENCIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION COMUN.

N.165. Intervenciones Imposibles.
N.166. Actuaciones prohibidas.
N.167. Condiciones de edificación.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.

N.168. Ordenación física, calidad y diseño.

CAPITULO V NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE INTERVENCIONES EN ESTA CLASE DE SUELO.

N.169. Iniciativa. Planeamiento Especial para el desarrollo de esta clase de suelo.

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

N.170. Normas particulares.

Indice

CAPITULO I. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N.171. Definición. (Nota 55).
N.172. Ambito de aplicación.

CAPITULO II. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.

N.173. Tipos de suelo urbanizable.
N.174. Suelo urbanizable programado.
N.175. Suelo urbanizable no programado.

CAPITULO III. FINALIDAD DE LA ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE.

N.176. Finalidad.
N.177. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.
N.178. Fases de planeamiento urbanístico. Suelo urbanizable programado y no programado. (Nota 56).
N.179. Fase de distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.
N.180. Fase de urbanización.
N.181. Fase de construcción, edificación e instalación de usos

CAPITULO IV. INTERVENCIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANIZABLE.

N.182. Intervenciones urbanísticas.
N.183. Catálogo de intervenciones y programación.
N.184. Planeamiento urbanístico previsto para cada intervención. (*Cuadro* 2. Sectores de suelo urbanizable programado. Características).
N.185. Mecanismos para la distribución de cargas y beneficios en cada intervención.
N.186. Proyectos de urbanización y entidades de conservación en cada intervención. (Nota 57).
N.187. Construcción, edificación e instalación de usos en cada intervención.
N.188. Plazos específicos para el desarrollo urbano de las intervenciones en esta clase de suelo. Relación con el Programa de Actuación.

CAPITULO V. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DE SUELO.

N.189. Suelo urbanizable y régimen urbanístico de la propiedad.

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANIZABLE.

N.190. Deberes y Derechos en suelo urbanizable programado.
N.191. Deberes. (Nota 58).
N.192. Adquisición de facultades urbanísticas.
N.193. Derechos y Deberes en suelo urbanizable no programado.
N.194. Adquisición de facultades urbanísticas.

SECCION 2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N.195. División sistemática del suelo urbanizable.
N.196. Ciudad.
N.197.Barrio.
N.198. Area de Reparto en suelo urbanizable programado. (Nota 59).
N.199. Area de Reparto en suelo urbanizable no programado
N.200. Area de PAU en suelo urbanizable no programado.

Indice

N.201. Sector y Unidad de Ejecución en suelo urbanizable no programado. (*Cuadro* 2. Sectores de suelo urbanizable programado. Características).
N.202. Zona de calificación global.
N.203. Ambito aislado.
N.204. Unidad Mínima Diferenciada y parcela edificable como objeto del desarrollo en suelo urbanizable programado.

SECCION 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.

N.205. Aprovechamiento urbanístico.

SECCION 4. USOS Y EDIFICABILIDAD.

N.206. Usos en suelo Urbanizable Programado y no Programado.
N.207.Usos genéricos.
N.208. Intensidades y edificabilidades globales.
N.209. Compatibilidad de usos.
N.210. Transformación de usos.
N.211. Calificaciones globales. Componentes. Coeficientes de Zona. (Nota 60).

SECCION 5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

N.212. Coeficientes de Sector del suelo urbanizable programado. (*Cuadro 3.* Coeficientes de Sector).
N.213. Coeficientes de homogeneización en suelo urbanizable programado. Coeficientes de ponderación. (*Cuadro 4.* Coeficientes de homogeneización).

SECCION 6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N.214. Aprovechamiento de cada Sector en suelo urbanizable programado.
N.215 .Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable programado y no programado.

SECCION 7. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS.

N.216. Aprovechamiento susceptible de apropiación.
N.217. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento realmente materializable.
N.218. Relación con las técnicas de distribución de cargas y beneficios. (Nota 61).

N.219. Relación con las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.
N.220. Condiciones de intervención en esta clase de suelo mientras no se redacte el correspondiente PAU o Plan Parcial.

SECCION 8. CRITERIOS DE VALORACION DEL SUELO Y OTROS ELEMENTOS. RELACION CON EL DESARROLLO DE CADA AMBITO DE PAU O SECTOR.

N.221. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbanizable programado.
N.222. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbanizable no programado.

CAPITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION.

N.223. Ordenación física del suelo urbanizable.
N.224. Esquema de viario y espacio público propuesto.
N.225. Reservas de suelo para elementos de Sistema General y Local. (*Cuadro 5.* Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres en suelo urbanizable).
N.226. Alturas de la edificación.
N.227. Tipologías de edificación.

Indice

N.228. Aparcamientos
N.229. Normas de higiene.

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

N.230. Normas particulares.

CAPITULO I. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N.231. Definición.
N.232. Ambito de aplicación.

CAPITULO II. FINALIDAD DE LA ORDENACION EN SUELO URBANO.

N.233. Finalidad.
N.234. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.
N.235. Fase de planeamiento urbanístico. (Notas 62 y 63)
N.236. Fase de distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo. (Nota 64).
N.237. Fase de urbanización.
N.238. Fase de construcción, edificación o instalación de usos.
N.239. Conservación de usos existentes.Relación con las fases del proceso de desarrollo urbano y la progresiva adquisición de facultades urbanísticas.
N.240. Interdependencia de las determinaciones del suelo urbano y del suelo urbanizable.

CAPITULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO URBANO.

N.241. Intervenciones urbanísticas.
N.242. Catálogo de intervenciones urbanísticas y programación.
N.243. Planeamiento urbanístico previsto para cada intervención.
N.244. Intervenciones urbanísticas Desarrollo directo de las determinaciones del PGOU.
N.245. Mecanismos para la distribución de cargas y beneficios en cada intervención. (Nota 64).
N.246. Ejecución asistemática. Transferencias de aprovechamiento en suelo urbano. Criterios para su aplicación.
N.247. Supuestos de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento. (Notas 65 y 66).
N.248. Intervención mediadora del Ayuntamiento.
N.249. Registro de Transferencias de Aprovechamiento.
N.250. Urbanización y entidades de conservación en cada intervención.
N.251. Construcción, edificación e implantación de usos en cada intervención. Conservación de usos.
N.252. Plazos específicos para el desarrollo urbano de las intervenciones en esta clase de suelo. Relación con el Programa de Actuación.

CAPITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.253. Suelo urbano y régimen urbanístico de la propiedad.

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD EN SUELO URBANO.

N.254. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano.
N.255. Deberes.
N.256. Adquisición de facultades urbanísticas.

Indice

SECCION 2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N.257. División sistemática en el suelo urbano
N.258. Ciudad.
N.259. Barrios.
N.260. Areas de Reparto. (*Cuadro 6.* Areas de Reparto en suelo urbano. Características).

N.261. Unidad de Ejecución y Unidades Mínimas no Diferenciadas en suelo urbano. (*Cuadro 7.* Unidades de Ejecución en suelo urbano. Características).
N.262. Ambitos Aislados.
N.263. Unidades Mínimas Diferenciadas.
N.264. Parcelas.

SECCION 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO.

N.265. Aprovechamiento urbanístico.

SECCION 4. USOS Y EDIFICABILIDADES.

N.266. Estructuración de los usos en suelo urbano.
N.267. Usos genéricos como referencia de usos característicos.
N.268. Usos particularizados y calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias). Coeficientes de ponderación. (*Cuadro 8.* Coeficientes relativos de tipologías. Coeficientes de ponderación y *Cuadro 9.* Usos y tipologías características por Areas de Reparto). (Notas 67 y 68).
N.269.Usos detallados.
N.270. Control de usos materializables en Unidades Mínimas Diferenciadas y Unidades de Ejecución.
N.271. Esquema de compatibilidad entre los distintos niveles de calificación.
N.272. Transformación de usos.
N.273. Edificabilidad en cada Unidad Mínima Diferenciada y en cada parcela.

SECCION 5. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL.

N.274. Aprovechamiento en cada Unidad Mínima Diferenciada.

SECCION 6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO.

N.275. Cálculo del aprovechamiento tipo por Area de Reparto (*Cuadro 6.* Areas de Reparto en suelo urbano. Características).

SECCION 7. APROVECHAMIENTOS MATERIALIZABLES POR LOS PROPIETARIOS.

N.276. Aprovechamiento susceptible de apropiación.
N.277. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento lucrativo realmente materializable.

N.278. Relación con las técnicas de distribución de cargas y beneficios.
N.279. Relación con las cesiones de aprovechamiento.

SECCION 8. CRITERIOS DE VALORACION DE SUELO Y OTROS ELEMENTOS. RELACION CON EL DESARROLLO DE UNA INTERVENCION URBANISTICA.

N.280. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbano. (*Cuadro 10.* Valores de la Unidad de Aprovechamiento en cada Area de Reparto)

Indice

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION.

N.281. Ordenación física en suelo urbano.
N.282. Graduación del viario y el espacio público. Intervención sobre las alineaciones y rasantes.
N.283. Alturas de la edificación. (*Gráfico 1*).
N.284. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos. (*Cuadro 11*. Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres en suelo urbano).
N.285. Tipologías de edificación.
N.286. Protección de tipologías existentes.
N.287.Normas de higiene. Aparcamientos.

TITULO VIII. DEFINICION Y TIPOS DE USOS URBANOS. NIVELES DE CALIFICACION URBANISTICA.

N.288. Tratamiento general de los usos en suelo urbano y urbanizable. Relación con la calificación urbanística. (*Esquema 2*. Cuadro de calificaciones globales, pormenorizadas y detalladas).

CAPITULO I. USOS URBANOS. NIVELES Y DEFINICION.

N.289. Usos urbanos.

SECCION 1. USOS GENERICOS.

N.290. Definición de los usos genéricos.
N.291. Residencial.
N.292. Industria y almacenaje.
N.293. Equipamiento secundario.
N.294. Equipamiento primario.
N.295. Viario y espacios libres.

SECCION 2 USOS PARTICULARIZADOS.

N.296. Definición de los usos particularizados.
N.297. Residenciales..
N.298. Industrial y almacenaje.
N.299. Equipamiento secundario.
N.300. Equipamiento primario.
N.301. Viario y Espacios libres.

SECCION 3. USOS DETALLADOS.

N.302. Definición de los usos detallados.
N.303. Residenciales.
N.304. Industrial y almacenaje.
N.305. Equipamiento secundario.
N.306. Equipamiento primario.

CAPITULO II. CALIFICACIONES URBANISTICAS.

N.307. Calificaciones urbanísticas.

SECCION 1. CALIFICACIONES GLOBALES.

N.308. Calificaciones globales.
N.309. Residenciales.
N.310. Industrial y almacenaje.
N.311. Equipamientos secundarios.
N.312. Equipamientos primarios.
N.313. Viario y Espacios libres.

SECCION.2.CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.

N.314. Calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias).
N.315. Residenciales.

Indice

N.316. Industrial y almacenaje.
N.317. Equipamientos secundarios.
N.318. Equipamientos primarios.
N.319. Viario y espacios libres.

SECCION 3. CALIFICACIONES DETALLADAS.

N.320. Calificaciones detalladas.

CAPITULO III. ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD ENTRE NIVELES DE CALIFICACION URBANISTICA Y USOS.

N.321. Compatibilidades de usos. (*Cuadro 12.1.* Esquema de compatibilidad de usos y *Cuadro 12.2.* Esquema de compatibilidades de usos. Usos particularizados. Usos detallados).
N.322. Transformación de usos.

TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

N.323. Condiciones particulares de los usos.

CAPITULO I. USO RESIDENCIAL.

N.324. Condiciones de las viviendas de carácter plurifamiliar.
N.325. Condiciones de las viviendas de carácter unifamiliar.
N.326. Condiciones de las viviendas colectivas.

CAPITULO II. USO INDUSTRIAL

N.327. Condiciones de los Talleres.
N.328. Condiciones de las Industrias. (Nota 69).
N.329. Condiciones de Almacenes.

CAPITULO III. USO DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO.

N.330. Condiciones de los Edificios Comerciales.
N.331. Condiciones de los Edificios de carácter Administrativo.
N.332.Condiciones de los Establecimientos Hoteleros.
N.333. Condiciones de los Edificios Recreativos. (Nota 70).
N.334. Condiciones de los Garajes.

CAPITULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

N.335. Condiciones de los Edificios de equipamiento.

CAPITULO V. USO DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

N.336. Condiciones particulares del espacio libre.

Indice

NORMAS URBANÍSTICAS.
TOMO II

TITULO X. ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS.

N.337. Ordenanzas de Edificación.

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

N.338. Objeto.
N.339. Ambito de aplicación.

CAPITULO II. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

N.340. Intervención en la edificación y usos del suelo.

SECCION 1. INFORMACION URBANISTICA.

N.341. Información urbanística.
N.342. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

SECCION 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.

N.343.Disposiciones generales.
N.344. Contenido de la licencia. (Nota 71).
N.345. Otras condiciones aplicables.
N.346. Plazos. (Nota 72).
N.347. Obligaciones de los titulares de la licencia.
N.348. Caducidad de las licencias (Nota 72).
N.349. Incumplimiento de los plazos de ejecución.

SECCION 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESION DE LICENCIAS.

N.350. Procedimiento.
N.351. Contenido formal de la solicitud de licencia.
N.352. Actuaciones sujetas a licencia.
N.353. Tramitación de licencias en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado.
N.354. Diferentes tipos de actuaciones sometidas a licencia a efectos de documentación exigible en la solicitud.
N.355. Documentación exigida en las actuaciones de parcelación.
N.356. Documentación exigida en las actuaciones de obras de urbanización.
N.357. Documentación exigida en las actuaciones de movimiento de tierras.
N.358. Documentación necesaria en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.
N.359. Documentación necesaria en las actuaciones de las transformación de usos. (Nota 73).
N.360. Documentación necesaria en las actuaciones de demolición.
N.361. Documentación necesaria para la implantación de actividades industriales y agrícolas. (Nota 69).
N.362. Condiciones de proyecto técnico (Nota 74).
N.363. Licencias de apertura. Apertura de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
N.364. Requisitos de los proyectos técnicos.
N.365. Deficiencias subsanables y no subsanables.
N.366. Notificación.

SECCION 4. EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.

N.367. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.

Indice

N.368. Obligaciones observables en la ejecución de la obra.
N.369. Dirección técnica de la obra.
N.370. Renuncia de técnicos a la Dirección de Obra.
N.371. Cambio de empresa constructora.
N.372. Modificaciones del proyecto.
N.373. Documentación en el lugar de la obra.
N.374. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos.
N.375. Inspección de la ejecución de las obras.
N.376. Comunicación de la terminación de las obras.
N.377. Abandono y paralización de las obras.
N.378. Obligaciones del propietario a terminar las obras.
N.379. Comunicación de la conclusión de las obras.
N.380.Devolución de los depósitos y cancelación de avales.

SECCION 5. EJECUCION SUBSIDIARIA.

N.381. Ordenes de ejecución y ejecución subsidiaria. (Notas 75 y 76).

SECCION 6. DISCIPLINA URBANISTICA.

N.382. Protección de la legalidad urbanística. Inspección urbanística. (Notas 77 y 78).
N.383. Actos constitutivos de infracción urbanística. (Notas 79,80 y 81).
N.384. Personas responsables.
N.385. Sanciones administrativas. (Nota 82).
N.386.Prescripción de las infracciones. (Notas 83 y 84).
N.387.Acción pública.

CAPITULO.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICION DE CONCEPTOS.

N.388. Definición de conceptos.

SECCION 1. SOLARES Y PARCELAS.

N.389. Ambitos de edificación.
N.390. Solar.
N.391. Parcela edificable.
N.392. Parcela edificable mínima.

SECCION 2. ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION.

N.393. Alineaciones y rasantes.
N.394. Alineaciones oficiales.
N.395. Alineaciones exteriores.
N.396. Alineaciones interiores.
N.397. Alineaciones existentes y propuestas.
N.398. Parcelas y edificaciones fuera de línea.
N.399. Parcelas y edificaciones remetidas.
N.400. Rasantes oficiales.
N.401. Rasantes del terreno.
N.402. Retranqueos.

SECCION 3. ALTURAS.

N.403. Alturas.
N.404. Alturas de la edificación. Alturas máximas. (*Gráficos 2 y 3*).
N.405. Altura libre y altura de piso.
N.406. Alturas de patio de parcela.
N.407. Alturas de la edificación en tipologías y ordenaciones especiales.
N.408. Construcciones permitidas por encima de la altura.
N.409. Entreplantas.

SECCION 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

N.410. Aprovechamiento lucrativo.
N.411. Usos.
N.412. Edificabilidad.
N.413. Superficie total edificada.

SECCION 5. CONDICIONES DE OCUPACION.

N.414. Condiciones de ocupación.
N.415. Espacio abierto privado.
N.416.Espacio privado libre.
N.417. Patio de manzana
N.418. Patio de parcela.
N.419. Patios cerrados..
N.420. Patios abiertos.
N.421. Patios mancomunados.

SECCION 6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

N.422. Condiciones generales.
N.423. Cuerpos volados cerrados.
N.424. Balcones o voladizos abiertos.
N.425. Aleros y cornisas.
N.426. Marquesinas y toldos.

SECCION 7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS COMERCIALES. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

N.427. Tratamiento de los bajos comerciales.
N.428. Portadas, escaparates y vitrinas.
N.429. Anuncios y muestras.
N.430. Banderines.
N.431. Pasajes comerciales.

SECCION 8. CERRAMIENTOS Y CERCAS.

N.432. Condiciones de los cerramientos y cercas.

SECCION 9. COMPOSICION DE FACHADAS.

N.433. Criterios de composición de fachada.
N.434. Materiales a emplear.

SECCION 10. OBRAS DE AMPLIACION.

N.435. Obras de ampliación.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS CALIFICACIONES PORMENORIZADAS EN LOS DISTINTOS BARRIOS.

N.436. Ordenación y tipologías edificatorias.
N.437. Condiciones particulares de ordenación y la calificación pormenorizada (tipologías edificatorias).
N.438. Condiciones particulares de ordenación y la división en Barrios
N.439. Barrios consideradas a los efectos de condiciones particulares de cada tipología edificatoria.
N.440.Cuadros de condiciones particulares de ordenación de cada tipología edificatoria por Barrios.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

N.441. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.
N.442. Contenido y concepto.
N.443. Condiciones generales..
N.444. Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización : redes de infraestructuras.
N.445. Abastecimiento de agua y redes de riego.
N.446. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER PRELIMINAR Y GENERAL

N. 1. Nota Preliminar.

Las Normas Urbanísticas recogidas en los distintos apartados de este texto tienen como objetivo establecer las condiciones mínimas de ordenación del municipio de Melilla. Forman parte de la documentación básica que debe contener un Plan General de Ordenación Urbana (1).

Las Normas Urbanísticas se estructuran en una serie de *Títulos o apartados*, graduando disposiciones desde un carácter general o global, hasta la descripción de Ordenanzas específicas de edificación, uso , etc., para cada supuesto concreto, abordando, de forma singular, el tratamiento de los distintos tipos y categorías de suelo.

CAPITULO I. OBJETO, NATURALEZA Y ALCANCE DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MELILLA (P.G.O.U.).

N. 2. Esquema Jurídico-Administrativo de la Adaptación y Revisión del P.G.O.U.

a) El P.G.O.U. para el Término Municipal de Melilla se redacta al amparo del contenido de los arts. 70 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D. Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio (en adelante se cita como T.R.), y artículos concordantes y vigentes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D. 2159/1978 de 23 de Junio (en adelante se cita como R.P.); tiene la consideración de Plan General Municipal de Ordenación para un solo municipio, y sus objetivos principales son clasificar el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente, definir la esturctura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, establecer un programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo para su vigencia (2).

b) El presente P.G.O.U. es el resultado de la revisión y adaptación del P.G.O.U. de Melilla, aprobado definitivamente el 31 de Diciembre de 1.986, por Decreto 33-928/86. Conlleva su adaptación a la Ley 8/1.990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo, hoy derogada y sustituida por el Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D Legislativo 1/1992 de 26 de Julio), siguiendo el mandato contenido en la Disposición Adicional primera puntos 1 y 2 de La Ley 8/90 de adaptar el planeamiento en vigor a la nueva normativa.

c) La presente Revisión y Adaptación prevista en la Disposición Transitoria Séptima del T.R. se realiza en ejecución del acuerdo adoptado por el Excmo Ayuntamiento de Melilla en el Pleno Municipal del día.2 de Mayo de 1.991, en cumplimiento del contenido de la N. 1 y la N.2 del PGOU que se revisa (Vigencia del Plan General y Revisión), y del contenido de la D.T. Séptima de la Ley 8/1990) (3).

N. 3. Objeto y Ambito Territorial.

a) El P.G.O.U. para el Municipio de Melilla tiene como objeto fundamental la ordenación urbanística del mencionado municipio, clasificando su suelo en

---

urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo determinaciones específicas en cada clase; definiendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano; la programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del P.G.O.U.; las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos; y el señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión o modificación del mismo.

Dicho objeto se plasma teniendo en cuenta las características específicas de este Municipio, situado fuera del territorio peninsular, en una zona estratégica del continente africano, con condiciones singulares para la Defensa Nacional. Al mismo tiempo, se tiene en cuenta el hecho de la existencia de competencias compartidas entre la Administración Local y Central, muy específicamente por las características de edificaciones de carácter militar, instalaciones portuarias y aeroportuarias, zonas costeras o conjuntos histórico-artísticos.

b) El P.G.O.U. de Melilla define la estructuración del proceso urbanizador del Municipio y la descripción de los mecanismos para la conservación, reforma y acabado de la ciudad existente, en la línea ya iniciada por el P.G.O.U. que se revisa y se adapta.

c) El presente P.G.O.U. es de aplicación a todo el Término Municipal de Melilla.

N. 4. Naturaleza.

El presente P.G.O.U. tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de todo el Término Municipal de Melilla, según el alcance y contenido atribuidos a esta figura de Planeamiento por el T.R. y sus Reglamentos, siendo su rango como norma reglamentaria equivalente al del órgano administrativo que otorga su aprobación definitiva.

CAPITULO II. EFECTOS Y CONTENIDO DEL P.G.O.U.

N. 5. Efectos y función.

El P.G.O.U., conforme al T.R., será *público, ejecutivo* y *obligatorio* (4).

a) Es *público* en tanto que cualquier ciudadano tiene derecho a consultar la totalidad de la documentación, en ejemplar debidamente diligenciado que deberá, a tal efecto, estar a disposición del público en la dependencia municipal que a este fin se habilite.

b) Su *ejecutividad* supone que producirá inmediatamente efectos, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, e implica, además, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos para fines de expropiación e imposición de servidumbres, así como la asunción por el Ayuntamiento, según su competencia, de las potestades relacionadas en el art. 3 del T.R. en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del P.G.O.U.

c) La *obligatoriedad* supone el cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones del P.G.O.U., tanto por las Administraciones Públicas como por los administrados siempre que no contradigan normas de rango superior. Esta obligación podrá ser exigida por cualquier persona física o jurídica en el ejercicio de la acción pública.

Supone, además, la vinculación a las determinaciones

del P.G.O.U. de los terrenos afectados por él, y del planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización redactados en desarrollo de estas Normas o cualquier otro documento del Plan, en los términos previstos por el T.R.

N. 6. Clasificación y organización del P.G.O.U.

a) El presente P.G.O.U. se promueve por iniciativa Municipal. Tiene como ámbito el territorio de un sólo Municipio. (5).

b) El P.G.O.U. se organiza sistemáticamente definiendo un *contenido sustantivo*, según el esquema básico del T.R. y el R.P. (6) y un *contenido formal o documental* (7).

N. 7. Contenido sustantivo.

a) El P.G.O.U. de Melilla contempla la ordenación y organización de los siguientes elementos o determinaciones de carácter general:

-Clasificación del suelo.
-Estructura General y Orgánica de todo el Territorio.
-Programación en dos etapas de cuatro años de su desarrollo urbanístico.
-Circunstancias conforme a las cuales procede su revisión o modificación.
-Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y defensa de conjuntos urbanos e histórico-artísticos.

b) El contenido sustantivo mínimo en cada clase de suelo es el siguiente :

1. *Suelo Urbano* (8).

-Delimitación de su perímetro.
-Señalamiento de áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior.
-Asignación de usos pormenorizados y calificaciones urbanísticas.
-Delimitación de espacios libres y zonas verdes.
-Emplazamiento reservado para equipamiento comunitario.
-Trazado y características de la red viaria.
-Previsión de aparcamientos públicos.
-Ordenanzas de la edificación.
-Características de las redes de infraestructura básica.
-Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
-Delimitación de Areas de Reparto con aprovechamiento tipo (9).

2. *Suelo Urbanizable Programado.* (10).

-Delimitación de su ámbito.
-Asignación de usos globales y calificaciones urbanísticas.
-Fijación del aprovechamiento tipo (9).
-Desarrollo de los elementos de estructura general en esta clase de suelo.
-División del territorio en Sectores.
-Emplazamiento de centros de servicios y trazado de las redes básicas de infraestructuras.
-Normas Urbanísticas y Ordenanzas para la urbanización.
-Evaluación económica de la implantación de los servicios básicos.

3. *Suelo Urbanizable no Programado.* (11).(En caso de que se delimiten Areas de PAU.)

-Delimitación de su ámbito.
-Señalamiento de los usos incompatibles con la estructura general dentro de cada Area.
Fijación del aprovechamiento tipo (9).
-Características técnicas que han de reunir las actuaciones en este suelo, en concreto, las que deden de reunir la delimitación de las áreas, las magnitudes máximas y mínimas que han de contener las actuaciones, los sistemas de dotación y servicios que deben establecerse, los requisitos que han de reunir la conexión con la red viaria y de transporte, las redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes y propuestas por el P.G.O.U.
-Definición del concepto de Núcleo de Población a los efectos de impedir su formación.

4 *Suelo no Urbanizable.* (12).

-Delimitación de su ámbito.
-Delimitación de áreas de protección especial.
-Definición del concepto de Núcleo de Población a los efectos de impedir su formación.
-Características de edificios y construcciones que puedan levantarse en este suelo , de acuerdo con lo previsto en el art. 16 del T.R.

c) El contenido sustantivo referente a los elementos de *estructura general y orgánica del territorio* se articula alrededor de los siguientes ámbitos y aspectos básicos (13) :

-Zonas de uso global en todo el territorio, así como la intensidad de uso.
-Sistema general de comunicaciones.
-Sistema general de espacios libres, constituido por parques públicos con una superficie no inferior a 5 m2 por habitante, y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.
-Sistema general de equipamiento comunitario destinado a usos administrativos comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, etc.
-Otras instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

d) En cualquier caso, el contenido sustancial del P.G.O.U. se ve afectado por las determinaciones del T.R., en los aspectos referentes a Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo y demás instrumentos jurídicos previstos para facilitar la gestión urbana y la regulación del mercado del suelo.

N. 8. Contenido formal. Documentación del P.G.O.U. Valor y primacía de cada documento.

a) A los efectos del desarrollo y aplicación del P.G.O.U. de Melilla, el contenido sustantivo descrito se plasma formalmente en los diversos documentos integrantes del mismo (1), cuyo alcance se detalla a continuación :

1. *Memoria Informativa y Justificativa de la Propuesta.* Expresa los análisis efectuados para la adopción de la ordenación establecida, así como su explicación y jusificación. En caso de que existiera contradicción entre sus términos y las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación, prevalecen estos últimos documentos.

2. *Planos de Información.* Integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio Municipal de la que parte el P.G.O.U. para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la reproducción de la situación fáctica previa a la vigencia de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.

3. *Planos de Ordenación.* Contienen y expresan

gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto en lo que se refiere a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y completan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

4. *Normas Urbanísticas.* Es el documento donde se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las intervenciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, ya sean de planeamiento urbanístico, gestión o ejecución de éste, o de implantación de actividades y usos, delimitando, en consecuencia, el contenido del derecho de propiedad.

Las Normas Urbanísticas se estructuran en once *Títulos*, que incluyen Ordenanzas de Edificación e Implantación de usos, y un apartado de *Disposiciones Transitorias y Derogatorias* que contempla el régimen a considerar en los supuestos de intervenciones en proceso de ejecución y desarrollo, en el momento de procederse a la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.

5. *Programa de Actuación.* En él se establecen las previsiones específicas concernientes a la realización de los elementos de estructura general; la programación del desarrollo y ejecución del P.G.O.U. en suelo urbanizable; las previsiones específicas de actuación para llevar a cabo las estrategias de acabado, mejora y conservación del suelo urbano, las bases para el establecimiento de posibles convenios de inversión entre el Ayuntamiento y otros entes públicos, y el análisis de la viabilidad para el sector privado de las cargas impuestas por el P.G.O.U.

6. *Estudio Económico-Financiero.* En él se describen los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto del Ayuntamiento como de otros organismos públicos, las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio P.G.O.U.; así como las aportaciones de los diversos agentes u operadores urbanísticos para financiar las necesidades urbanas contempladas en el Plan.

b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorga primacía al *texto literario sobre el dibujo*, y cuando ésta sea entre documentos gráficos, *al de mayor escala sobre el de menor*, salvo precisiones en contra.

En caso de discrepancia entre documentos escritos, prevalece siempre el contenido de las *Normas Urbanísticas.*

El contenido normativo de los *Títulos V, VI, VII y VIII* de las Normas Urbanísticas debe considerarse como *Normas Especiales* con respecto al contenido general del resto de los *Títulos*, por lo que prevalecerán sobre ellos.

Los *Títulos IX y X* de las Normas Urbanísticas se considerarán como *complementarios y subsidiarios* al resto de los *Títulos*, por lo que rigen de forma supletoria y no pueden contradecir la regulación especial y general de las Normas.

c) Las determinaciones que sobre ordenación urbanística se contienen en los *Planos de Ordenación* integrantes de la documentación del P.G.O.U. tienen el mismo alcance y valor jurídico que las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados en este P.G.O.U., en relación con cada uno de los planos, es la que se concreta en estas Normas.

N. 9. Organización sistemática del P.G.O.U. y las Normas Urbanísticas.

a) Las presentes Normas Urbanísticas establecen las condiciones o requisitos básicos que han de cumplirse en todas y cada una de las intervenciones urbanísticas ejecutadas al amparo del P.G.O.U. de Melilla.

b) Las condiciones o requisitos básicos que definen el marco jurídico en el que deberán producirse las determinaciones del planeamiento y otros intrumentos que desarrollan al P.G.O.U., son de tres niveles:

1. Condiciones relativas a *procedimientos administrativos* de carácter urbanístico, en función del tipo y naturaleza de la intervención urbanística.

2. Condiciones relativas al *régimen urbanístico de la propiedad del suelo*, concretadas en todas aquellas determinaciones que configuran este régimen, localizables e imputables al ámbito de una concreta intervención o, incluso, al ámbito de parcelas individuales.

3. Condiciones relativas para la *organización y ordenación física del territorio* propuesta, en cuanto que se configuran como prescripciones garantes del cumplimiento de las reglas básicas de diseño y calidad en las intervenciones urbanísticas, con independencia de la clase de suelo en que se realicen y el destino urbanístico del mismo.

c) Cualquier intrumento técnico-jurídico que se redacte en desarrollo del P.G.O.U., deberá respetar los tres niveles de condiciones señaladas en el apartado anterior, y que se describen para todo el Municipio en los tres *Títulos* siguientes.

CAPITULO III. VIGENCIA DEL P.G.O.U. REVISION, MODIFICACION Y SEGUIMIENTO.

N. 10. Vigencia.

El P.G.O.U. adaptado y revisado tendrá una vigencia indefinida. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva (14), sin perjuicio de su posible revisión y/o modificación que deberá sujetarse a las mismas disposiciones que se exijan para su formación.

N. 11. Criterios generales y procedimiento para la revisión y/o modificación del P.G.O.U.

El P.G.O.U. se revisará o modificará cuando se presenten circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, sociológicas, jurídicas, técnicas, etc., no previstas por el P.G.O.U. que supongan una alteración sustancial o no, puntual o general de los elementos definidos y previstos por él.

La tramitación de las posibles revisiones y/o modificaciones del P.G.O.U. seguirá el procedimiento y contenido previsto en el T.R. y R.P. (15).
En cualquier caso, y con independencia de lo anterior, todo acuerdo de revisión exigirá el voto favorable de la mayoría absoluta legal de los miembros de la Corporación del Ayuntamiento. Acordada la revisión y, previamente a la iniciación de los correspondientes trabajos, el Ayuntamiento abrirá un período de información pública para recabar sugerencias y observaciones sobre el contenido de la revisión.

Las propuestas de revisión o modificación deberán ir acompañadas de un *Estudio Justificativo* sobre su incidencia en el P.G.O.U., sobre el nivel de esta

incidencia (puntual o general, sustancial o no), y sobre los efectos concatenados que se deriven de las mismas.

La revisión o modificación de la ordenación desarrollada por Planes Especiales, Parciales o Programas de Actuación Urbanística (PAU), dará lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos programas o planes y los aprovechamientos urbanísticos se hubieran patrimonializado y no pudieran materializarse (16).

N. 12. Supuestos de revisión.

a) Se entiende por revisión del P.G.O.U. toda operación de carácter técnico-jurídico cuyo objeto sea el cambio o variación en las determinaciones descritas en él, siempre que impliquen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio (N. 127 y ss), o de cambios sustanciales en la clasificación del suelo (N. 67 y ss).

b) Se procederá obligatoriamente a la revisión del P.G.O.U. cuando afecte a los elementos mencionados anteriormente, como consecuencia de las siguientes alteraciones o cambios concretos :

1. Por producirse un desajuste sensible entre las previsiones de desarrollo y la actividad urbanística y, específicamente, al verificarse una escasa actividad en la aprobación del planeamiento y la ejecución urbanística en suelo urbano y urbanizable.

2. Cuando se presenten, de forma no prevista, mayores necesidades de suelo y/o servicios públicos no contenido en el P.G.O.U.

3. Cuando las Administraciones Municipal o Supramunicipal planteen, con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U., restricciones al modelo de ocupación y de utilización propuesta, derivadas de la necesidad de protección de los recursos naturales y medio ambientales del municipio.

4. En general, cuando las previsiones del P.G.O.U. dejaran de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, o cambio de normativa legal o de cualquier otro tipo, que incidan sustancialmente en las determinaciones sobre la estructura general y orgánica , y de clasificación de suelo del P.G.O.U.

c) Siempre que las propuestas de revisión no obedezcan a los supuestos concretos relacionados, deberá justificarse la necesidad de los cambios y alteraciones en la estructura general y orgánica del territorio, y en la clasificación del suelo.

d) La revisión que afecte a zonas verdes y espacios libres incluidos en la estructura general y orgánica del territorio deberá seguir, además del procedimiento general, el específico descrito en el art. 120 del T.R. y 162 del R.P.

N. 13. Supuestos de modificación.

a) Todas las alteraciones en las determinaciones del P.G.O.U. no previstas expresamente por él a través de instrumentos específicos (17) y no encuadrables dentro del contenido de la N. 12, se considerarán modificaciones.

b) Son modificaciones los ajustes o cambios aislados de clasificación, siempre que no supongan restricciones en el suelo no urbanizable de Protección Especial (N. 151).

c) La modificación en la calificación de zonas verdes y espacios libres de sistema local deberá seguir, además del procedimiento general, el específico descrito en el art. 120 del T.R. y 162 del R.P.

d) Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen de un ámbito territorial del Municipio (N. 95 y ss), se requerirá, en todo caso, la previsión de mayores espacios libres en relación con el aumento de población previsto y según los estándares fijados en estas Normas (N. 226 y 284), y, además el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación. Este mismo quorum será necesario cuando la modificación suscite la oposición del 25% de los propietarios de suelo del ámbito afectado (18).

N.14. Seguimiento del cumplimiento del P.G.O.U.

A los efectos de la tramitación de posibles revisiones o modificaciones del P.G.O.U., reguladas en las Normas anteriores, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitirán *Informe anual* sobre la correspondencia entre las previsiones del P.G.O.U. y la dimensión real de la actividad urbanística.

El mencionado *informe* deberá tratar como mínimo los siguientes aspectos :

a) Necesidad de elaboración por parte del Ayuntamiento del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo previsto en el Programa de Actuación del P.G.O.U. y los objetivos marcados por éste.

b) Grado de cumplimiento en la adquisición del suelo previsto y en la ejecución de obras de urbanización y servicios establecidos en el P.G.O.U.

c) Impacto de nuevas implantaciones en el suelo no urbanizable.

d) Prioridades futuras en la ejecución de dotaciones y equipamiento en relación con la evolución real del desarrollo urbanístico.

e) Evaluación general de la conformación del modelo territorial propuesto.

Este informe de seguimiento podría ser utilizado por el Ayuntamiento como *Estudio Justificativo* para el inicio de la tramitación de modificaciones y revisiones del P.G.O.U.

TITULO II. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CARACTER URBANISTICO. NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL P.G.O.U.

N.15. Esquema básico.

Las *Normas Urbanísticas* describen un esquema genérico en los procedimientos y actuaciones de carácter administrativo para el desarrollo de una *intervención urbanística* (N. 25).

Dicho esquema se sintetiza en las siguientes partes :

a) Acción previa de información sobre las condiciones urbanísticas.

b) Descripción del proceso de desarrollo típico.

1. Fase de planeamiento urbanístico.
2. Fase de distribución de cargas y beneficios. Cesiones obligatorias de suelo.
3. Fase de urbanización.
4. Fase de construcción, edificación e implantación de usos. Conservación de usos.

El esquema básico anterior se completa con la concreción de las posibilidades de acción privada en los diversos procedimientos y actuaciones administrativas.

El esquema procedimental se limita, por último, a través del marco de tiempos y plazos máximos, de las distintas fases del proceso de desarrollo urbano, que actúan como topes para la progresiva adquisición de derechos y facultades urbanísticas (19).

CAPITULO I. INFORMACION URBANISTICA.

N.16. Información Urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, y en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de solicitud, sobre el régimen jurídico-urbanístico aplicable a una finca, parcela o zona concreta del Municipio.

De forma general, se concibe este derecho como previo al inicio del desarrollo de cualquier intervención urbanística, si bien, específicamente, la petición se puede producir en cualquier fase y sobre cualquier aspecto concreto de la actividad urbanística.

N.17. Solicitud de Información y Cédula Urbanística.

a) Cualquier ciudadano podrá examinar la documentación escrita y gráfica del P.G.O.U., así como la de los instrumentos que lo desarrollen.

b) Cualquier ciudadano podrá obtener reproducción autentificada de los documentos integrantes del P.G.O.U. o de los instrumentos que lo desarrollen.

c) La información anterior, y cualquier otra de carácter urbanístico debe solicitarse mediante escrito presentado en el *Registro General del Ayuntamiento*.

La solicitud se referirá a un ámbito concreto, debiendo contener los documentos suficientes (entre ellos, plano de situación a escala 1/1000 , sin perjuicio de que se acompañe el mismo con otra escala de mayor detalle), que permitan identificar con precisión el objeto específico de consulta y los aspectos sobre los que debe versar la respuesta.

d) Los trámites anteriores son meramente informativos y sin entidad en sí mismos para vincular al Ayuntamiento. No es posible fundar un derecho de tipo urbanístico en base a la información suministrada por los procedimientos anteriores.

e) No obstante, el Ayuntamiento podrá crear, cuando lo estime oportuno, la *Cédula Urbanística* acreditativa de las circunstancias urbanísticas de cada finca comprendida en el Término Municipal. Será preciso para ello la aprobación de la correspondiente *Ordenanza* reguladora de su expedición.

El contenido mínimo de la *Cédula Urbanística* será el reflejado en los arts. 43 y 44 del T.R. y 168 del R.P.

N.18. Consulta Urbanística.

a) En los supuestos en que por las características de la Normativa aplicable en la fase de construcción, edificación e implantación de usos, presentará dudas sobre las condiciones que debe cumplir la solicitud de licencia, se podrá formular una consulta previa a la petición de ésta sobre las características y condiciones concretas a que deben ajustarse las obras.

La solicitud y respuesta a dicha consulta (que debe reunir las condiciones de las Normas anteriores), acompañarán la petición de licencia.

---

b) Con las condiciones fijadas en esta consulta urbanística se podrá solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes (N.342).

N.19. Publicidad de las facultades urbanísticas.

El Ayuntamiento suministrará, a solicitud de los particulares y en el plazo máximo de dos meses desde que ésta se produzca, información sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito, expresando claramente el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información (N. 90 y ss), así como la certificación acreditativa del cumplimiento de los deberes de distribución de cargas y beneficios, cesión y urbanización, prevista en el T.R. (20).

CAPITULO II. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO. ACTUACION ADMINISTRATIVA.

N.20. Fases del proceso de desarrollo urbano (Ver ESQUEMA I).

a) Las intervenciones urbanísticas que se desarrollen al amparo del P.G.O.U., se ajustarán a una serie de fases sistematizadas en estas Normas, que cubren todo el proceso de desarrollo urbano.

b) En función del tipo de *intervención urbanística* y del grado de complejidad, se cubrirán todas aquellas o alguna de las fases descritas en estas Normas.

c) La necesidad de desarrollo de todas o solo alguna de las fases descritas está en relación directa con el tipo de intervención y la clase de suelo sobre el que se actúa. En cualquier caso, el P.G.O.U. fija las características a través de su Programa de Actuación, de todas las intervenciones urbanísticas que delimita de forma precisa, así como las de sus fases de desarrollo.

Con carácter general, se describe el siguiente esquema tipo *(Esquema 1)* de fases y su contenido, en función de la clase de suelo sobre el que se actúa.

d) Solo se autorizarán el desarrollo de intervenciones urbanísticas que cubran como mínimo una de las modalidades de fase descrita (21).

e) En el proceso de desarrollo urbano, el suelo no urbanizable y el suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución y Ámbitos Aislados (N. 105) se consideran en una situación final o acabada, por lo que, con carácter general, salvo que se afirme lo contrario en el P.G.O.U., o se deduzca de la realidad existente en el Municipio, se considerarán aptos para iniciar directamente las fases de construcción, edificación e implantación de usos en los términos previstos en estas *Normas Urbanísticas*.

f) Cada fase de desarrollo urbano habrá de atenerse a las condiciones de diseño, estándares y ordenación física previstas en la legislación urbanística y en estas *Normas*, con el fin de que el desarrollo urbano no incurra en nuevos déficits.

g) Las distintas fases descritas para el desarrollo de una intervención se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos administrativos fijados en cada caso por la legislación urbanística, la de Régimen Local y especial aplicable.

Se utilizarán, preferentemente, los procedimientos abreviados.

N.21. Planeamiento Urbanístico. Figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones del P.G.O.U.

a) En los casos previstos por estas Normas y, con carácter general, en situaciones en las que sea necesario concretar y detallar elementos descritos de forma global por el P.G.O.U., será necesario redactar la figura de planeamiento urbanístico apropiada para el desarrollo de éste.

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico que son necesarios, o pueden serlo, en cada clase de suelo, para desarrollar el contenido del P.G.O.U., son los siguientes :

1. *Suelo Urbano*. Plan Especial y Estudio de Detalle.
2. *Suelo Urbanizable Programado*. Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y órganica).
3. *Suelo Urbanizable no Programado*. Programa de Actuación urbanística, Plan Parcial y Plan Especial (en todo caso para elementos de estructura general y órganica).
4. *Suelo no urbanizable*. Plan Especial.

N.22. Distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo y otras obligaciones.

a) Cuando la *intervención urbanística* afecte a varios propietarios de suelo y sea necesaria la distribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico, según las condiciones fijadas por la legislación urbanística y por el P.G.O.U., será obligatorio determinar, dentro de su fase específica de desarrollo urbano, el sistema de actuación y delimitar el ámbito territorial (Unidad de Ejecución). En dicha intervención se incluye, como carga urbanística concreta, las cesiones obligatorias de suelo para equipamiento y espacios libres al Ayuntamiento en los términos previstos en estas Normas.

b) Son *cargas urbanísticas* (deberes en la expresión de la N. 84 y ss) :

-Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas (viario, zonas verdes y equipamientos).

Las cesiones de terrenos y /o del porcentaje de aprovechamiento urbanístico que en cada caso se establezca.
Costos de urbanización, con las características descritas en estas Normas.
-Solicitud de licencia y el deber de edificar.

c) Se considerarán beneficios la adquisición de derechos y facultades urbanísticas, entendidas en el sentido descrito en estas Normas (N.90 y ss).

d) Esta fase se descompone, en su nivel procedimental, en dos actos diferenciados :

-Delimitación del ámbito de ejecución.
-Desarrollo del sistema apropiado de ejecución, ya sea en su vertiente sistemática o asistemática.

N.23. Urbanización.

a) La *dotación urbanística* de los terrenos incluidos en una *intervención urbanística* se ejecuta dentro de la fase de urbanización.

Esta fase tiene por objeto la ejecución de obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Las obras deberán abarcar, como mínimo, el contenido descrito en el art. 59 del R.G. y cumplir los estándares fijados en estas Normas (N.441 y ss).

b) La terminación de esta fase debe implicar que las parcelas afectadas reúnan las condiciones de solar.según el contenido del artículo 14 del T.R. (N.390 y 391).

c) Esta fase se descompone en dos actos diferenciados :

-Redacción y aprobación de proyectos.
-Ejecución de obras.

N.24. Construcción, edificación e implantación de usos.

a) El objetivo final en el desarrollo de una *intervención urbanística* es la implantación de los usos previstos por el P.G.O.U. (principales o compatibles), sobre las parcelas urbanizadas o solares, una vez concluidas las fases anteriores.

Dentro de esta fase se incluye la obligación de conservar o mantener en perfecto estado de utilización los usos implantados.

b) Esta fase se manifiesta administrativamente desde un *punto de vista pasivo* en el otorgamiento de la *licencia urbanística* (y de los derechos a edificar y a la edificación subsiguientes), y desde un *punto de vista activo*, o de actuación material de la Administración a través de la *actividad disciplinaria* y de la *ejecución subsidiaria*.

N.25. Concepto de intervención urbanística. Relación con las fases del proceso de desarrollo urbano y con el Programa de Actuación del P.G.O.U.

a) Se define la *intervención urbanística* como el conjunto de acciones, elementos, e instrumentos técnico-jurídicos que determinan una operación concreta de planeamiento, de ejecución de éste, o de edificación, propuesta por la ordenación del P.G.O.U., esté o no concretada en el Programa de Actuación. Posibilita la transformación de la realidad urbana existente en el momento de la aprobación del P.G.O.U., adaptando dicha realidad a las propuestas de ordenación contenidas en el mismo.

b) La ejecución de una *intervención urbanística* tipo debe cumplimentar las fases de desarrollo descritas en las Normas anteriores. No obstante, en función del grado de ejecución de las propuestas de ordenación previstas por el P.G.O.U., tendrán que desarrollarse todas o solamente algunas de estas fases.

c) El tipo de *intervención urbanística* determina el contenido específico de cada una de las fases. Este contenido podrá ser matizado y desarrollado dentro de las posibilidades abiertas por el P.G.O.U., y según las directrices de su Programa de Actuación, en el proceso de desarrollo urbano.

El Programa de Actuación del P.G.O.U., en el caso de intervenciones programadas, establece un esquema concreto de desarrollo para cada una de ellas. Este esquema, sin embargo, es flexible y puede ser modificado dentro de la variabilidad y las alternativas que aquí se regulan, a instancia pública o privada, siempre que exista autorización Municipal.

d) De las *intervenciones urbanísticas* posibles según la ordenación prevista por el P.G.O.U., se programan solamente las necesarias para la consolidación del modelo urbano propuesto.

El Programa de Actuación establece los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo del P.G.O.U.,

definiendo los plazos en que han de ejecutarse las intervenciones programadas. Analiza y estudia las intervenciones propuestas por el P.G.O.U., clasificándolas y ordenándolas en el tiempo según un esquema lógico de prioridades, obligando esta programación a Administración y administrados.

e) El propio Ayuntamiento podrá delimitar nuevas intervenciones urbanísticas, programándolas, indicando las características de cada una de las fases del proceso de desarrollo urbano, siempre que los objetivos de ordenación estén claramente propuestos por el P.G.O.U., o no sean contrarios a éstos.

N.26. Tipos y clases de intervenciones urbanísticas.

a) Las intervenciones urbanísticas se clasifican en tipos para la mayor sistematización de fases y objetivos. El *tipo de intervención* determina el contenido concreto de cada fase y, en algunos casos, la inexistencia, incluso, de alguna de las fases características del desarrollo urbano.

b) En función de la *clase de suelo*, las intervenciones urbanísticas pueden ser : *urbanas*, en *suelo urbanizable*, y en *suelo no urbanizable*.

El encuadramiento de una intervención urbanística en una clase de suelo determina las características y contenidos de la fase de planeamiento, y las características de las cesiones obligatorias de suelo.

c) En función de las *características del ámbito de ejecución*, la intervención urbanística puede ser : *directa, s integral*.

1. La intervención es *directa* cuando tiene un objetivo único, obtenido a través de una operación con una o varias fases. Se consideran como tales las delimitadas para la ejecución de sistemas generales y las operaciones puntuales de ejecución en suelo urbano.

En cualquier caso, se consideran intervenciones directas las operaciones de construcción, edificación o implantación de usos sobre solares o parcelas edificables, que no necesitan realizar ninguna fase previa de desarrollo urbano.

2. La intervención es *integral* cuando por sus dimensiones y las características de la ordenación a ejecutar, permite asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del P.G.O.U., posibilita la justa distribución de cargas y beneficios, y se justifica técnica y económicamente la autonomía de la actuación (22). Estas intervenciones tienen siempre un objetivo múltiple y pueden delimitarse tanto en suelo urbano como urbanizable.

La tipología descrita en este apartado tiene especial incidencia en la delimitación del ámbito de ejecución, la determinación del sistema de ejecución (en la fase de distribución de cargas y beneficios) y en la asignación de inversiones para la ejecución a los agentes públicos o privados.

Las intervenciones urbanísticias en el P.G.O.U., desde la perspectiva de su ámbito territorial, se delimitan a través de *Unidades de Ejecución y Ambitos Aislados* (N. 105).

d) En función de los *objetivos de ordenación cubiertos*, las intervenciones urbanísticas pueden clasificarse de la siguiente forma :

-Intervenciones para la *dotación de espacios libres y viario.*
-Intervenciones para la *dotación de equipamientos y servicios públicos.*
-Intervenciones para la *dotación de infraestructuras básicas.*
-Intervenciones para la *edificación de usos de carácter lucrativo (residencial, industrial, comercial, etc)*
Intervenciones para la *conservavión y rehabilitación de edificios*
Intervenciones para el *Tratamiento de espacios libres y naturales*

Esta clasificación puede condicionar el sistema de actuación y, sobre todo, la asignación de inversiones para su ejecución a los agentes públicos o privados.

e) En función de la *iniciativa para su desarrollo*, la intervención urbanística puede ser *pública* (de carácter Municipal o Supramunicipal), *privada* o *mixta*.

f) La intervención urbanística puede estar delimitada y concretada en su desarrollo en el Programa de Actuación del P.G.O.U. o ser delimitadas con posterioridad por el Ayuntamiento a iniciativa propia o de otros agentes urbanísticos (N. 25. e). La delimitación de nuevas Intervenciones no contempladas en el P.G.O.U., su inclusión en el Programa de Actuación y , en todo caso, la modificación de las ya delimitadas deberá ser aprobada por la Corporación Municipal, por la mayoría simple de sus miembros, previa información pública durante el plazo de quince días, que se anunciará en el B.O. de la Ciudad, Tablón de Edictos y en uno de los diarios de mayor circulación en el Municipio.

g) *Por su relación* (en el sentido de favorecer la conservación de sus objetivos) con las *determinaciones de la ordenación urbanística*, las intervenciones urbanística pueden ser :

-Características, que son las previstas en calidad de predominantes, de carácter regular y repetitivo.
-Necesarias, que son las establecidas en razón de ser previstas para el buen desarrollo del P.G.O.U., pero de carácter complementario a las anteriores y no predominantes.
-Posibles, que son las contempladas simplemente como lícitas, bien con carácter general, bien mediante previo pronunciamiento específico, y tienen carácter puramente complementario.
-Prohibidas, que son las expresamente excluidas, por considerarse contrarias e incompatibles con la ordenación establecida, no autorizables en ningún caso. En el supuesto de que la evolución urbanística ulterior hiciera precisa o conveniente alguna de las intervenciones prohibidas, su realización solo será legítima previa revisión formal del P.G.O.U.. (N. 11 y ss).

CAPITILO III DESARROLLO DEL P.G.O.U, POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO. FASE DE PLANEAMIENTO URBANISTICO.

N.27. Planeamiento urbanístico de desarrollo del P.G.O.U.

a) La fase de planeamiento urbanístico tiene como objetivo el desarrollo y concreción de las determinaciones del P.G.O.U., con el fin de establecer la ordenación pormenorizada, tanto en suelo urbanizable, como en las zonas no consolidadas del suelo urbano, y , en su caso, la ordenación de detalle en los supuestos previstos por el P.G.O.U.

b) También constituye la fase de planeamiento urbanístico la redacción del instrumento urbanístico adecuado (Plan Especial) para el desarrollo del P.G.O.U. en aspectos referentes a ordenación de recintos y conjuntos históricos, protección del paisaje

y vías de comunicación, conservación del medio rural y cualquier otro contemplado en la legislación urbanística. Según estas posibilidades el planeamiento de desarrollo se puede referir a suelo no urbanizable.

c) La fase de planeamiento, en suelo urbano y urbanizable, se liga directamente con la adquisición del derecho a urbanizar, que requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo (23).

d) Es irrenunciable, en esta fase, la iniciativa Municipal, sin perjuicio de que deba suscitarse, en la medida más amplia posible, la iniciativa particular.

N.28. Clases de suelo previstas y tipo de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Si la intervención urbanística necesita el desarrollo de la fase de planeamiento urbanístico, la clase de suelo en que se actúe condicionará el tipo de plan urbanístico necesario.

N.29. Desarrollo del suelo urbano.

a) En esta clase de suelo es posible la formulación de *Estudios de Detalle* en las intervenciones propuestas o en desarrollo de determinaciones genéricas contempladas por el P.G.O.U. Abarcará como mínimo una Unidad Mínima Diferenciada delimitada por el P.G.O.U. o por el planeamiento urbanístico de desarrollo. (N. 106).

b) Se redactarán *Planes Especialés de Reforma Interior* para aquellas intervenciones cuya reordenación esté prevista por el P.G.O.U., o siempre que tal reordenación sea posible, aunque no necesaria, mientras no contradiga la estructura general y orgánica establecida por el P.G.O.U. y otras determinaciones fundamentales de éste. Los Planes Especiales deberán alcanzar, por sí mismo o mediante su desarrollo a través de Estudios de Detalle, el grado suficiente como ordenación detallada. Abarcará como mínimo una Unidad de Ejecución de las delimitadas en suelo urbano (Unidad Mínima no Diferenciada -N.105-) si se considera de carácter *Integral*, y ámbitos inferiores cuando sean de carácter *Puntual* (ámbitos iguales o superiores a Unidades Mínimas Diferenciadas).

c) El *contenido de los Estudios de Detalle*, con carácter general, será el establecido por el art. 91 del T.R. y 65 y 66 del R.P.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle se desenvolverá dentro de los tres límites siguientes:

-Mantenimiento de las determinaciones básicas del P.G.O.U.
-Inalterabilidad del aprovechamiento urbanístico de los terrenos.
-Prohibición de perjudicar o modificar las condiciones de ordenación de las fincas o parcelas colindantes.

La *formación y aprobación* de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento del art. 117 del T.R. y concordantes del R.P.

d) *El contenido de los Planes Especiales*, con carácter general, será el establecido por los arts. 84 y ss del T.R. y 76 y ss. del R.P.

Los objetivos genéricos de los Planes Especiales en suelo urbano, serán:

-Ordenar y pormenorizar el espacio urbano.
-Delimitar de forma precisa los espacios para uso comunitario.
-Fijar los ámbitos y el sistema de ejecución una vez analizada en detalle la intervención.

-Programa de plazos precisos para la intervención.

La *formación y aprobación* de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 111, 116 y 118 del T.R. y concordantes del R.P.

N.30. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

a) La ordenación de esta clase de suelo se desarrolla a través de *Planes Parciales*, que abarca, cuanto menos, un Sector completo (N. 103) delimitado por el P.G.O.U.

Los Planes Parciales deben contener determinaciones de detalle que, sin embargo, pueden ser ajustados a través de Estudios de Detalle posteriores.

b) El contenido de los Planes Parciales será el establecido por el art. 83 del T.R. y 43 y ss del R.P.

La formación y aprobación de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 111, 116 y 118 del T.R. y concordantes del R.P.

c) Para el desarrollo de elementos de estructura general y orgánica del territorio incluidos en esta clase de suelo, se podrá redactar y aprobar un *Plan Especial*, sin la previa aprobación de un Plan Parcial (24). Estos planes tendrán las características y seguirán la tramitación prevista en la N. 29.d.

N.31. Desarrollo del suelo urbanizable no pogramado.

a) La ordenación y desarrollo urbano de terrenos que se clasifiquen en futuras revisiones como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante la redacción y aprobación de un *Programa de Actuación Urbanística* que abarque, como mínimo, un Area delimitada por el P.G.O.U. (N. 102).

La *formación y aprobación* de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 82, 111 y 115 del T.R. y concordantes del R.P., y su ejecución.

b) Una vez aprobado el *Programa de Actuación Urbanística*, esta clase de suelo se considera como urbanizable programado, por lo que será necesaria la redacción de los correspondientes *Planes Parciales* y, en su caso, *Planes Especiales* en los términos expuestos en la N. 30.

N.32. Desarrollo del suelo no urbanizable.

a) En los casos previstos por el P.G.O.U. se podrán redactar *Planes Especiales* para concretar, ampliar o estructurar las determinaciones fijadas en las zonificaciones establecidas por el P.G.O.U. en esta clase de suelo (N. 150 y ss). En todo caso, se define la naturaleza y alcance del Plan Especial propuesto (N. 169).

b) La *formación y aprobación* de esta figuras de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 86, 88 y 89 del T.R., 79.2 y 147 del R.P.

CAPITULO IV. GESTION Y EJECUCION URBANISTICA DEL P.G.O.U. FASE DE DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS, CESIONES DE SUELO Y OTRAS OBLIGACIONES.

N.33. Distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.

a) Una vez planificada correctamente una intervención

urbanística a través de la figura del planeamiento apropiada es necesario iniciar su ejecución, procediéndose a la justa distribución de cargas y beneficios derivadas del planeamiento y, específicamente, a la concreción sobre parcelas determinadas dentro del ámbito de actuación de los terrenos de cesión obligatoria del Ayuntamiento, fijados por estas Normas y por el Programa de Actuación del P.G.O.U., y, en todo caso, por la legislación urbanística.

b) En esta fase es necesario determinar el ámbito concreto de ejecución y el sistema de actuación más apropiado, desarrollando los proyectos y procedimientos necesarios según estas Normas, el Programa de Actuación del P.G.O.U. y la legislación urbanística.

c) Esta fase se liga directamente con la posible extinción del derecho a urbanizar y la adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico (25).

d) Es irrenunciable en esta fase la iniciativa pública Municipal, sin perjuicio de que deba suscitarse, en la medida más amplia, la iniciativa particular.

N.34. Principios y criterios de la gestión y ejecución urbanística.

Sin perjuicio del contenido de la Norma anterior, se fijan como preferentes los mecanismos de ejecución a través de sistemas de actuación de iniciativa privada. Solo en caso de incumplimiento o imposibilidad material de la ejecución privada en los plazos fijados por el Programa de Actuación del P.G.O.U. , o, en su defecto, por estas Normas, se declarará preferente la intervención pública mediante los procedimientos adecuados (N. 42).

En todo caso, en las intervenciones de iniciativa particular debe quedar perfectamente establecido, desde la fase de planeamiento, el régimen de la intervención privada, las potestades y competencias retenidas por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propietarios iniciales y los futuros adquirentes, y sistema de actuación y organización de éste.

N.35. Administración actuante y competencias.

El Ayuntamiento de Melilla es la administración actuante a los efectos específicos de la gestión y ejecución del P.G.O.U.

En base a lo anterior, la actuación Municipal se atendrá a las siguientes reglas :

a) *De carácter general.*

1. Adecuación de la actuación Municipal a las previsiones del P.G.O.U. en el planeamiento urbanístico de desarrollo en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico municipal, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2. Coordinación permanente de los Servicios Municipales para la correcta gestión y ejecución urbanística.

3 Colaboración con la Administración Estatal a fin de coordinar las acciones de ejecución, interesando a dicha Administración en proyectos de cooperación.

4. Fomento de la iniciativa particular en la ejecución del planeamiento urbanístico.

---

b) *Relativas a la ejecución urbanística.*

1. Asegurar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el P.G.O.U. y el planeamiento urbanístico de desarrollo

2. Exigencia del cumplimiento estricto de los plazos de ejecución de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas, etc., pudiendo, en caso de incumplimiento, y según los supuestos, sustituir los sistemas de actuación mediante los procedimientos adecuados (N. 42), o, proceder a la declaración formal de incumplimiento a los efectos previstos en el T.R. (Art. 149) e incluso, el replanteamiento de la actuación, siempre que lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

3. La estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuíta de terrenos debidamente urbanizados.

N.36. Ambitos de ejecución. Criterios para su delimitación. Unidades de Ejecución.

a) Como criterio general, cada intervención urbanística se delimita por el P.G.O.U. a través de ámbitos territoriales denominados Unidades de Ejecución.

Lo anterior se establece sin perjuicio de la delimitación de *Ambitos Aislados* para el desarrollo de *intervenciones directas* (N. 26.c.1).

b) En cada Area de Reparto (N.98 y ss) se delimitarán *Unidades de Ejecución* (N.105 y ss) que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de distribución de cargas y beneficios y, simultánea o posteriormente, al deber de urbanización de cada una de ellas (26).

c) En suelo urbano, las *Unidades de Ejecución* pueden ser discontínuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas zonas de Areas de Reparto muy consolidadas, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de distribución de cargas y beneficios y de cesión de su suelo, se excluyen de dicha delimitación los correspondientes terrenos, estableciéndose *Ambito Aislados*, que podrán gestionarse mediante formas de ejecución asistemática o formas expropiatorias.

d) Las *Unidades de Ejecución* deberán reunir los requisitos previstos en los arts. 144 y 145 del T.R., y el procedimiento de delimitación será el establecido en el art. 146 del T.R. y concordantes del R.G. Cuando proceda, la modificación de las ya delimitadas seguirá el procedimiento regulado en el art. 146 del T.R.

e) El Programa de Actuación del P.G.O.U. delimita, en principio, Unidades de Ejecución tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable programado (en este último coinciden con los límites del Sector (N.103).

No obstante lo anterior, la delimitación definitiva de las Unidades de Ejecución se podrá llevar a cabo bien por el planeamiento de desarrollo del P.G.O.U., bien directamente siguiendo el procedimiento señalado en el apartado anterior.

f) Cuando no estuvieran previstas en el P.G.O.U o en el planeamiento de desarrollo del mismo, se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución en la forma y con los requisitos regulados en los arts. 144, 145 y 146 del T.R, partiendo de las Unidades Mínimas no Diferenciadas.

g) Si bien lo normal es que una *intervención urbanística* sea abarcada, a nivel de ámbito de distribución de cargas y beneficios y de cesiones de suelo, por una Unidad de Ejecución, el concepto de

intervención urbanística es más amplio y puede agrupar una o varias Unidades de Ejecución, Unidades de Ejecución y Ambitos Aislados, o acciones de distribución de cargas y beneficios y otras no materializables en acciones concretas sobre la propiedad del suelo (por ejemplo, acciones que supongan dotación de infraestructuras que no requieran adquisición de suelo).

N.37. Ejecución sistemática. Sistemas de Actuación.

La justa distribución de cargas y beneficios dentro de Unidades de Ejecución, se hará a través de uno de los sistemas de actuación integrados previstos por la legislación urbanística (N. 37 y ss).

N.38. Sistema de compensación.

a) En el sistema de compensación, los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución, aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan, a su costa, la urbanización en los terrenos con las condiciones determinadas por el P.G.O.U o el planeamiento urbanístico de desarrollo, constituyéndose en Junta de Compensación (salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular).

b) De forma sintética, la tramitación en el sistema de compensación es la siguiente : (27)

1. *Iniciación del Sistema:*

Cuando el sistema de compensación venga establecido por el planeamiento, se iniciará con la presentación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por los propietarios afectados que representen el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.
Cuando el sistema de compensación no estuviera establecido en el planeamiento, la solicitud de su aplicación se afectuará (en su caso, en el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución) por propietarios que representen el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, se podrá solicitar la aplicación del sistema por propietarios que no representen el 60% de la superficie del ámbito afectado, y el Ayuntamiento determinará su aplicación si en el trámite de información pública se hubieran adherido otros propietarios, que unidos a los solicitantes, representen en total el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

En cualquier caso,. si no se obtuviera el quorum necesario o los propietarios no presentaran los Proyectos en los plazos señalados, el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de compensación por alguno de los previstos en el R.G. para ejecución de los planes, siguiendo los trámites previstos en el art. 149 del T.R.

2. *Constitución de la Junta de Compensación:*

-Los propietarios que hayan aceptado el sistema.
-Las Entidades públicas o titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución.
-Las empresas urbanizadoras que se incorporen.
-Los propietarios exteriores que deban compensarse en el polígono o unidad de actuación, si éstos tienen excesos con respecto al aprovechamiento tipo, en los términos previstos por estas Normas.

Específicamente, se incorporarán los propietarios sometidos a un procedimiento de ocupación directa (N. 41.c).

A partir de este momento, se entenderá adquirida personalidad jurídica de la Junta.

En todo caso un representante de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta.

3. El *Proyecto de Compensación* (elaborado sobre las determinaciones de las Bases de la Junta), es el instrumento a través del que se realiza la distribución de beneficios y cargas en este sistema entre los integrantes de la Junta de Compensación. Debe seguir la siguiente tramitación.

-Aprobación por la Junta de Compensación, previa audiencia a todos los interesados, por mayoría de los dos tercios de las cuotas de participación (28).
-Se somete a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, produciendo los mismos efectos que la reparcelación (N. 45).

N.39. Sistema de cooperación.

a) En el sistema de cooperación, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Estos deberán constituirse en *asociación administrativa de propietarios* cuando sí lo acuerde el Ayuntamiento (N. 59).

b) La aplicación del sistema de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos (N.45), salvo que fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de cargas y beneficios.

c) De forma sintética, la tramitación de este sistema será la siguiente (29) :

1. El Ayuntamiento promueve y aprueba la *reparcelación* (salvo que sea innecesaria para la justa distribución de cargas y beneficios).

2. *Procedimiento de reparcelación* :

-Iniciación automática con la aprobación definitiva de la unidad de ejecución y determinación del sistema.
En todo caso, su eficacia requiere la publicación de la iniciación en el B.O. de la Ciudad, Tablón de Edictos y uno de los diarios de mayor circulación en el del Municipio, así como la notificación personal a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución y al resto de los interesados.

-Con la iniciación del procedimiento de reparcelación se produce la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de actuación, resarciéndose a los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente en forma señalada en los arts. 165.3 y 102.5 del T.R. y 121 del R.P. y revisándose las ya otorgadas en los términos del art. 105 del R.G.
•Aprobación del Proyecto de Reparcelación :
•Aprobación inicial, información pública y audiencia simultánea de los interesados por un plazo de un mes.
•Informe sobre las observaciones deducidas.
•Trámite de audiencia de los interesados afectados por quince días, o a todos los interesados si las rectificaciones inciden sustancialmente en el contenido general del proyecto o afecta a la mayor parte de aquellos, por el plazo de un mes.
•Aprobación definitiva, que producirá los efectos señalados en los arts. 167 del T.R. y 122 a 130 del R.G..

-El Ayuntamiento ha de proceder al otorgamiento de escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos suficientes para incribir en el Registro de la Propiedad.
-Pueden plantearse en este sistema los procedimientos

abreviados de reparcelación, en los términos previstos en el R.G. :
•Reparcelación voluntaria (art. 115 del R.G.).
•Reparcelación simplemente económica (art. 116 del R.G.).
•Normalización de fincas (art. 117 del R.G.).

N.40. Sistema de expropiación. Improcedencia de la reversión.

a) Mediante el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere el dominio del suelo y de cualquiera otros bienes y derechos, realizando la obra necesaria a su costa.

b) Este sistema puede ser utilizado para la ejecución total de Unidades de Ejecución, pero también para la ejecución de Ambitos Aislados en suelo urbano y de elementos de sistema general. En este último caso, el Ayuntamiento podrá repercutir el coste de la expropiación, mediante *Contribuciones Especiales*, sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación de que se trate (siempre que no sea posible la ejecución asistemática -N.43- mediante el *sistema de transferencias de aprovechamiento*). Para ello, se seguirá, en suelo urbano, los criterios fijados en esta Normativa (N. 47).

c) Este sistema se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, la legislación de expropiación forzosa, la normativa específica sobre contribuciones especiales y las presentes Normas (30).

d) El sistema de expropiación puede seguir dos procedimientos :

1. Procedimiento de tasación individual.
2. Procedimiento de tasación conjunta (31).

e) En el procedimiento de tasación individual se seguirán las normas de la LEF (32).

f) El procedimiento de tasación conjunta seguirá, en síntesis, las siguientes fases :

1. Redacción del Proyecto y exposición al público por el plazo de un mes.
2. Formulación e informe de reclamaciones.
3. Remisión al órgano competente.
4. En caso de discrepancia, se remiten las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación para la fijación definitiva del justiprecio.

g) No procederá la reversión de los terrenos expropiados en los siguientes supuestos:

1. En las expropiaciones de terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto de carácter general como local, si como consecuencia de modificaciones o revisiones del planeamiento se altera su destino concreto, siempre que el nuevo uso sea igualmente dotacional público. A estos efectos se equiparará el uso dotacional público la calificación de terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección público, con mantenimiento por la Administración de la titularidad del suelo afectado.

2. Cuando el uso dotacional que motivó la expropiación fue efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, aun cuando en posteriores modificaciones o revisiones de planeamiento se produzca su desafectación.

N.41. Supuestos expropiatorios y de venta forzosa. Ocupación directa.

a) El sistema de expropiación se podrá utilizar para la urbanización y desarrollo de Unidades de Ejecución completas. Al margen de esta función, la expropiación puede ser utilizada en otros supuestos (33) :

1. Para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto el desarrollo de Ambitos Aislados en suelo urbano.

2. Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o, en general, de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas (N. 84 y ss).

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

4. Para la obtención de terrenos destinados por el P.G.O.U. y el planeamiento de desarrollo a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

b) Por incumplimiento de deberes urbanísticos y cuando la Administración no opte por la aplicación del sistema de expropiación, puede utilizar, de forma alternativa, el *régimen de venta forzosa del terreno*, indemnizando al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas (N. 121).

La venta forzosa se llevará a cabo mediante la inclusión de los terrenos en el *Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar* (N. 121).

El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

c) Para la obtención de terrenos dotacionales (básicamente Ambitos Aislados en suelo urbano o sistemas generales), en el caso de que no se opte por la expropiación y no sea posible actuar mediante ejecución asistemática (N. 43), se podrá seguir el procedimiento de *ocupación directa* (según el contenido del art. 203 del T.R.).

La *ocupación directa* requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar (N.216 y 276), y de la Unidad de Ejecución con excesos con respecto al aprovechamiento tipo (N. 79) en donde es posible la materialización del aprovechamiento del titular.

Una vez determinados estos aprovechamientos, se seguirá el procedimiento siguiente:

1. Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de ellos, y la Unidad de Ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2. La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y, en este momento, se hará constar : el lugar y fecha de otorgamiento y determinación del Ayuntamiento (aprobación del procedimiento), identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos, superficie ocupada y aprovechamiento urbanístico que les corresponde, y Unidad de Ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3. El Ayuntamiento expedirá una certificación con los extremos señalados en el párrafo anterior.

4. Una copia de la certificación anterior se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor del Ayuntamiento (se abrirá folio registral independientemente al aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el art.203.6 del T.R.).

5. Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a ser indemnizados en los términos previstos en el art. 112 de la LEF, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de distribución de cargas y beneficios que permita materializar su aprovechamiento en la Unidad de Ejecución con excesos señalada para ello.

N.42. Cambio de sistema.

a) En la ejecución de las Unidades de Ejecución, los sistemas de actuación preferentes serán los de compensación y cooperación, salvo que, por razones de urgencia o necesidad debidamente motivadas (entre ellas, y de forma fundamental, el incumplimiento de deberes urbanísticos), se exija la aplicación del sistema de expropiación. No obstante lo anterior, y en base al contenido del artículo 148.1 del Texto Refundido de 1992 , el Ayuntamiento fijará el sistema de actuación que estime adecuado con la aprobación del planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Parcial)

b) El sistema de actuación preferente queda delimitado por el Programa de Actuación del P.G.O.U., o será fijado, en su caso, por el planeamiento urbanístico de desarrollo, en función de su viabilidad y las posibilidades económicas financieras de los agentes urbanísticos privados o públicos que concurran en la ejecución.

c) El sistema de actuación previsto según el párrafo anterior, podrá ser sustituido, de oficio, o a petición de los interesados, siguiendo el procedimiento del art. 155 y 38 del R.G.

La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos se hará previo expediente en el que se señalen las causas de dicho incumplimiento. En este supuesto, se deberá garantizar que los propietarios no responsables del incumplimiento, no vean mermados sus derechos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico, ni se vea afectada la valoración urbanística de los terrenos (N. 117).

d) Cuando se hubiere fijado un sistema de gestión privada (compensación o cooperación) y transcurran los plazos establecidos en estas Normas para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución sin que se hubiese iniciado su ejecución, se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación (N. 117). Además, el Ayuntamiento procederá a sustituir estos sistemas por el de expropiación.

N.43. Ejecución asistemática. Transferencias de aprovechamiento.

a) Frente a la ejecución sistemática, definida a través de la ejecución urbanística mediante sistemas integrales de actuación descritos en las Normas anteriores, es posible, en suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, la distribución de cargas y beneficios mediante *Transferencias de aprovechamiento* (N.246 y ss).

b) En general, la diferencia entre el *aprovechamiento tipo* y el *aprovechamiento lucrativo real* (N. 79 y 80) de una parcela en suelo urbano, podrá ser utilizado como margen de maniobra para aplicar *Transferencias de aprovechamiento*. Estas habrán de formalizarse previa o simultáneamente a la fase de construcción, edificación e instalación de uso, operando como instrumento de control el *Registro de Transferencias* (N. 249).

c) El procedimiento para la formalización de las *Transferencias de aprovechamiento* es el descrito en las N.246 y ss.

N.44. Otros mecanismos de distribución de cargas y beneficios.

a) Al margen de las formas y sistemas de ejecución contempladas en las Normas anteriores, será posible el desarrollo urbanístico en la fase de distribución de cargas y beneficios a través de simples operaciones de reparto de cargas y beneficios que no constituyen un sistema o procedimiento específico.

b) Algunas de estas operaciones pueden formar parte de sistemas integrados (como ocurre con la reparcelación en el sistema de cooperación), sin perjuicio de que también se pueden plantear de forma independiente.

c) Otros mecanismos de los aquí enumerados son simples ajustes de aprovechamiento, incluso dentro de una única parcela, o simple reparto de cargas y gastos entre beneficiarios de una actuación :

d) Estos mecanismos, son :

-*Reparcelación*, en sus diferentes modalidades.
-*Acumulación de volumen.*
-*Contribuciones especiales.*

N.45. Reparcelación.

a) Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para una nueva división, ajustada a la ordenación propuesta por el P.G.O.U. o planeamiento urbanístico de desarrollo, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a su derecho al aprovechamiento urbanístico, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, según la legislación urbanística aplicable y el contenido de esta Normativa.

b) La reparcelación puede asumir las formas abreviadas previstas en el R.G. (reparcelación voluntaria, simplemente económica y normalización de fincas) (34).

c) La tramitación de la reparcelación, de forma sintética, fue descrita en la N.39.c.2).

N.46. Acumulación de aprovechamiento urbanístico.

a) Se entiende por acumulación de aprovechamiento la operación mediante la cual el aprovechamiento al que tiene derecho el propietario de una parcela (susceptible de adquisición), que por las previsiones del P.G.O.U. resulta inedificable en parte, es acumulado en el resto edificable de la misma parcela siempre que las condiciones de aprovechamiento lucrativo real lo permitan (N. 80).

b) Una vez verificada esta acumulación, el suelo no edificable será cedido, en acto simultáneo a la

concesión de licencia, al Ayuntamiento, como condición ineludible para el otorgamiento de ésta.

N.47. Contribuciones especiales.

a) Procedera la imposición de contribuciones especiales para la adquisición de suelo público, ejecución de obras o instalación de servicios y equipamiento público, siempre que, además de atenderse al interés general, se beneficie especialmente a personas o parcelas determinadas, aunque dicho beneficio no pueda fijarse en una cantidad concreta (22).

b) El aumento de valor de determinadas parcelas, como consecuencia de estas adquisiciones o instalaciones, tendrá la consideración de beneficio especial.

c) Las contribuciones especiales serán obligatorias y/o potestativas, según determina el art.59 de la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

d) Las personas o parcelas especialmente beneficiadas se determinarán en *inuervenciones urbanísticas*, según los criterios contenidos en estas Normas.

CAPITULO V. URBANIZACION.

N.48. Fase de urbanización.

a) La distribución de cargas y beneficios y las cesiones de suelo a la Administración queda ligada estrechamente en el proceso de desarrollo urbanístico a la urbanización del suelo público cedido que forma las calles y viario, y los parques, jardines y plazas, dotándolas de infraestructuras básicas que, además, serán de servicio de los solares y parcelas edificables.

La ejecución de la urbanización se vincula directamente a la adquisición del derecho a urbanizar (N.91). Este derecho se adquiere por la ejecución material y efectiva de las obras y por el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución de cargas en los plazos previstos (posibilidad de extinción, art. 25 del T.R.).

b) Las obras de urbanización necesaria para la ejecución de una Unidad de Ejecución, son los siguientes:

1. *Obras de vialidad*, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzada,construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

2. *Obras de saneamiento*, que corresponderán a los colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución y, en su caso, al polígono o unidad de actuación.

3. *Suministro de agua*, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

4. *Suministro de energía eléctrica*, incluidas conducciones, distribución y alumbrado público.

5. *Jardinería y arbolado* en parques, jardines y vias públicas.

c) En el caso de ejecución fuera de Unidades de Ejecución será necesario ejecutar obras apropiadas para alcanzar, globalmente, el nivel descrito en el párrafo anterior.

---

d) Los actos de redacción de proyectos en esta fase pueden presentar dos modalidades: *proyecto de urbanización* como forma más apropiada para el desarrollo integrado de Unidades de Ejecución ; y *licencia de obras ordinarias de urbanización*, como fórmula más apropiada para la urbanización de Ambitos Aislados, sin perjuicio de las competencias municipales en materia de obras públicas.

N.49. Proyecto de Urbanización.

a) Los *Proyectos de Urbanización* son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones del P.G.O.U. y de su planeamiento de desarrollo, y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales. Deberán detallar y programar las obras de urbanización que correspondan (tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, etc.), con la precisión necesaria para que puedan ejecutarse por técnicos distintos al autor del Proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desrrollan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o edificación.

b) Los Proyectos de Urbanización no se podrán aprobar sin que previa o simultáneamente, se haya aprobado el planeamiento urbanístico necesario; y para su ejecución será necesario que previamente se haya gestionado el suelo mediante el sistema de actuación correspondiente, si bien se podrán simultanear las obras de urbanización y edificación cumpliendo los requisitos establecidos en los arts. 39 a 42 del R.G.

c) La información y tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de conformidad con los arts. 92, 117 y 118 del T.R. y concordantes del R.P.

d) La formación y aprobación de los *Proyectos de Urbanización* seguirá el procedimiento establecido en el art. 141 del R.P.

N.50. Licencia de Obras Ordinarias de Urbanización.

Con independencia de los *Proyectos de Urbanización*, podrán tramitarse *Licencias de obras ordinarias de urbanización* que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones referentes a obras incluidas en una Unidad de Ejecución, sin perjuicio de la competencia municipal en materia de obras públicas.

El contenido de estos proyectos será, como mínimo, el establecido en el art. 90 del R.D. Legislativo 781/86 de 18 de Abril. ,Texto Refundido de la legislación vigente en materia de Régimen Local.

N.51. Ejecución de obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en los plazos establecidos en el Programa de Actuación y en estas Normas (N. 63), en las condiciones de calidad y diseño fijados por ellas (N.142) y, cumpliendo los estándares apropiados determinados por las condiciones particulares de las obras de urbanización, que han de ser respetados, tanto en las obras que desarrollen los *Proyectos de Urbanización* como las *Licencias de obras ordinarias de urbanización* (N 441 y ss).

Asimismo, en el proyecto de urbanización serán de obligado cumplimiento las especificaciones señaladas en el Decreto de 5 de Mayo de 1.992 sobre barreras

arquitectónicas y urbanísticas. En el proyecto de urbanización se deberá incluir un documento que especifique la cumplimentación del contenido de dicho documento.

CAPITULO VI. CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS.

N.52. Fase de construcción y edificación.

a) El proceso de desarrollo urbano finalizará, una vez urbanizado el suelo, y una vez que las parcelas hayan adquirido la condición de solar, con la materialización de usos urbanos sobre éstas, a través de la construcción y edificación

b) Esta fase permite la adquisición del derecho a edificar y, posteriormente, el derecho a la edificación (N. 93 y 94). La fase de construcción y edificación abarca todo el proceso de ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación de suelo, en cuanto la intervención de la edificación y uso del suelo (35). Abarca la actividad de *concesión de licencia*, la actividad de *inspección disciplinaria* de la acción urbanística por parte del Ayuntamiento y la actividad de *conservación de usos* a través de las obligaciones específicas de los propietarios y las *ordenes de ejecución* Municipales. (36).

N.53. Actuaciones sujetas a licencia urbanística.

a) Quedan sujetos a licencia previa Municipal, sin perjuicio de otro tipo de autorizaciones administrativas de carácter urbanístico y no urbanístico, ya sean promovidos por particulares o por entidades de Derecho Publico, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de toda clase.

3. Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes

4 Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su caso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a las que se refiere el art. 136 del T.R.

7. Las obras e instalaciones de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas, salvo en el caso en que una figura de planeamiento urbanístico apropiada las contuviera (Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle).

9. Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado con anterioridad.

10. La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general.

11. Los usos e instalaciones previstos con carácter excepcional por el apartado 3.2º del art. 16 del T.R. sin perjuicio del prodedimiento contemplado en este texto.

12. El uso del suelo sobre el que se sitúan las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

13. La transformación del uso de edificios e instalaciones, con independencia de lo dispuesto en la N. 116 y concordantes.

14. La demolición de una construcción, salvo la existencia de una declaración de ruina y la correspondiente orden de ejecución.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo

16. La corta de árboles integrados en masas arbóreas, o la de árboles aislados de más de dos años de edad o más de ocho centímetros de espesor.

17. Colocación de carteles visibles desde la vía pública.

18. Cualquier obra que esté definida en esta Normativa como obra menor (N 354.i).

19. Cualquier otro acto que en el desarrollo de este P.G.O.U. defina el Ayuntamiento sujeto a licencia urbanística, siempre que se establezca a través de la correspondiente ordenanza.

b) Si los actos de edificación y uso del suelo se realizan por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que tenga que otorgar la Administración titular. La falta de concesión o autorización, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

c) El procedimiento para el otorgamiento de la licencia será el descrito en estas Normas. (N 343 y ss).

N.54. Disciplina urbanística.

Toda actuación que contradiga las determinaciones del P.G.O.U., el planeamiento urbanístico, los proyectos que las desarrollan y la legislación urbanística darán lugar a las medidas, responsabilidadades y sanciones contenidas en la legislación urbanística y en la presente Normativa (N 382 y ss).

N.55. Conservación de usos.

a) Los propietarios de terrenos,urbanizaciones, edificaciones, carteles, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Las obras de conservación serán con cargo a los propietarios, siempre que no rebasen el contenido exigible por la legislación urbanística y esta Normativa (N 381).

b) No obstante lo anterior, podrá decretarse la ruina de una edificación o instalación si se cumplen los requisitos del art. 247 del T.R y 12 y ss del R.D. con las consecuencias previstas en el mismo artículo.

N.56. Ejecución subsidiaria.

La Administración Pública y, específicamente, el Ayuntamiento, podrá ordenar la ejecución de obras de interés o la demolición de la edificación si los propietarios no cumplen sus obligaciones de conservación, provocando el consiguiente deterioro de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios e instalaciones, o como consecuencia de la iniciación de un proceso disciplinario.

CAPITULO VII. ACCION PUBLICA.

N.57. Acción pública.

a) Con independencia de la posible intervención de las personas físicas y jurídicas privadas en los procedimientos administrativos descritos en las normas anteriores, cualquier ciudadano tiene derecho a intervenir en el proceso de desarrollo urbano mediante el ejercicio de la *Acción Pública*.

b) El ejercicio de la *Acción Pública* tiene por objeto exigir a los órganos de la Administración y a los Tribunales de Justicia la observancia de la legislación urbanística y del contenido de este P.G.O.U. y los planes y proyectos que lo desarrollan. Si dicha acción estuviera motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales podrá ejercerse durante la ejecución de las mismas y hasta cuatro años después de su terminación.

CAPITULO VIII. INTERVENCION DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

N.58. Intervención de la iniciativa privada.

a) En desarrollo del presente P.G.O.U. los particulares podrán redactar Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos para la Gestión y Ejecución Urbanística, Proyectos de urbanización, etc.

b) Los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y, además, cuando tengan por objeto urbanizaciones de promoción privada, las señaladas específicamente en los arts.104 del T.R. y 46 y 64 del R.P.

c) La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento urbanístico y la formulación de proyectos de urbanización, se producirá de conformidad con el régimen jurídico propio del sistema de actuación que se determine en cada caso.

CAPITULO IX. ENTES ASOCIATIVOS PARA EL DESARROLLO URBANO.

N.59. Entes asociativos.

a) A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y titulares de derechos afectados, de sus respectivos deberes urbanísticos, el Ayuntamiento fomentará, e incluso, podrá exigir la *constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.*

b) Estas entidades podrán revestir, no solo las formas reguladas en el R.G. (36), sino también las de asociación de constribuyentes previstas para la aplicación de contribuciones especiales (37), o de asociación de régimen general.

c) El P.G.O.U. podrá obligar, en casos concretos, a través de su Programa de Actuación, a la constitución de *Entidades de Conservación de la urbanización*, en base al contenido del art. 68 y 69 del R.G.

CAPITULO X. PLAZOS GENERALES PARA EL DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL P.G.O.U.

N.60. Fases del proceso de desarrollo urbano y plazos.

a) La ejecución de cada una de las fases del desarrollo urbano previstas para las intervenciones señaladas en el Programa de Actuación del P.G.O.U. está condicionada a que el instrumento urbanístico preciso y las aprobaciones administrativas necesarias de éstos se verifiquen dentro de los plazos máximos determinados en el mencionado Programa.

b) La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en los plazos previstos en el Programa de Actuación, o en los Planes de Etapas del planeamiento urbanístico de desarrollo.

N.61. Para el planeamiento urbanístico de desarrollo.

a) El planeamiento urbanístico previsto como obligatorio por el Programa de Actuación del P.G.O.U., tendrá que iniciar su tramitación en un plazo establecido en dicho programa, dentro del cuatrienio correspondiente (año de inicio).

b) En el caso de que el planeamiento urbanístico tenga carácter optativo, este límite se extiende a la vigencia cuatrienal prevista en el Programa de Actuación (N. 10).

N.62. Para la distribución de cargas y beneficios y para las cesiones de suelo.

En defecto de previsiones de plazos en el planeamiento urbanístico de desarrollo del P.G.O.U., el tiempo máximo para la finalización de esta fase será de cuatro años, contados desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico correspondiente. En caso de no ser necesaria la fase de planeamiento, el plazo de cuatro años se contará desde la entrada en vigor del correspondiente cuatrienio.

N.63. Para la urbanización.

a) La urbanización se ejecutará según los plazos previstos en el planeamiento urbanístico de desarrollo del P.G.O.U.

b) En defecto de estos plazos, se considerará un máximo de cinco años para la ejecución de las obras de urbanización contados desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En caso de no ser necesaria la fase de planeamiento, el plazo de cinco años se contará desde la entrada en vigor del correspondiente cuatrienio.

N.64. Para la construcción, edificación o instalación de usos.

a) La licencia de edificación habrá de solicitarse en el plazo de un año, como máximo, desde la conclusión de las obras de urbanización.

b) En el caso de que la parcela sobre la que se pretende edificar tenga condiciones, en el momento de ser aprobada definitivamente la revisión y adaptación del P.G.O.U., para la consideración de solar o parcela edificable, el plazo máximo será de dos años desde esta aprobación.

c) Una vez concedida la licencia, la ultimación de las obras de edificación se hará en un plazo máximo de

dos años desde el comienzo de las obras, sin perjuicio de la posible solicitud de prórroga o la existencia de casos especiales (N.348), y del contenido del art.35 del T.R.

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.65. Limitaciones a la propiedad privada del suelo.

La propiedad privada del suelo quedará delimitada y condicionada por la legislación urbanística y especial aplicable sobre el Territorio Municipal, y, de forma específica, por el presente P.G.O.U. y el planeamiento urbanístico de desarrollo. Las limitaciones marcadas por la categorización o clasificación del suelo, su calificación urbanística, el cumplimiento de deberes por parte de los propietarios, etc. en las presentes Normas y el resto de documentos que integran el P.G.O.U. según su particular relevancia (N. 8.), concretan el *régimen de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Melilla.*

CAPITULO I. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

N.66. Función Social de la propiedad. Delimitación del derecho de propiedad.

a) La función social de la propiedad del suelo (38.), delimita el contenido de las facultades y derechos urbanísticos suceptibles de adquisición, y condiciona el ejercicio de estos derechos (39).

b) La utilización del suelo, su urbanización y edificación deben producirse en la forma y con las condiciones establecidas por la ordenación urbanística propuesta por el P.G.O.U., y de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de las parcelas.
c) La función social de la propiedad se relaciona directamente con la participación de la Comunidad en las *plusvalías* generadas por la acción urbanística pública, según las condiciones generales de la legislación urbanística y las específicas establecidas en el P.G.O.U. (40).

La ordenación y los condicionantes establecidos por el P.G.O.U. no confieren derechos *indemnizatorios* a los propietarios de los predios, salvo los supuestos legalmente establecidos (41).

CAPITULO II. CLASIFICACIONES DEL SUELO. DEFINICIONES.

N. 67 Clases de Suelo.

Para diferenciar el régimen jurídico urbanístico del suelo, permitir el desarrollo del P.G.O.U. y la correcta aplicación de la presente Normativa, el suelo del Municipio de Melilla se clasifica de acuerdo con la legislación vigente (42), en:

-*Suelo urbano.*
-*Suelo urbanizable.*
-*Suelo no urbanizable.*
Dentro del suelo urbanizable se pueden definir dos categorías distintas (43):

-*Suelo urbanizable programado.*
-*Suelo urbanizable no programado.*

N.68. Suelo Urbano.

Es aquél que ha alcanzado un grado de edificación y/o consolidación suficiente para poderlo considerar como tal, a tenor del contenido de la legislación urbanística y las presentes Normas.(N. 231).

N.69. Suelo Urbanizable Programado.

Constituyen este tipo de suelo los terrenos que por su aptitud para ser urbanizados se recogen como tales en la correspondiente documentación gráfica del P.G.O.U. debiendo ser urbanizados según el Programa de Actuación de éste (N. 171 y 174).

N.70. Suelo Urbanizable No Programado.

Podrán constituir este tipo de suelo los terrenos que por su aptitud para ser urbanizados se contemplen en futuras revisiones como tales en la correspondiente documentación gráfica del P.G.O.U.. Habrán de ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística. (PAU) (N. 171 y 175).

N.71. Suelo no urbanizable.

Esta constituido por los terrenos cuyo destino natural es la explotación agropecuaria y por aquellos que deben ser especialmente protegidos de todo tipo de desarrollo urbano por presentar valores intrínsecos de tal interés que hace obligada su conservación y protección.

CAPITULO III. CALIFICACION DEL SUELO. DEFINICIONES.

N.72. Definición del concepto de calificación urbanística del suelo.

a) La calificación urbanística desarrolla el régimen jurídico urbanístico dentro de cada clase o categoría de suelo (N.67), mediante la distribución o fijación territorial de usos urbanísticos e intensidades de usos, y en un nivel inferior, mediante la tipología o morfología que se asigna a cada uso e intensidad. La conceptuación de una edificación o espacio como de interés, y, en su caso, la correspondiente catalogación, califica también la parcela que lo soporta.

b) El P.G.O.U. concreta en cada clase de suelo la asignación de calificaciones urbanísticas para cada predio, teniendo su máximo desarrollo en suelo urbano donde se define una propuesta de calificación global en Unidades de Ejecución y calificación pormemorizada y detallada en el resto del suelo.

N.73. Componentes de la calificación del suelo.

a) Los componentes o elementos básicos de la calificación del suelo son los siguientes:

1. Uso, que cualifica las edificaciones o instalaciones, a que se destina el suelo que queda afectado por él.

2. Intensidad, que es la cantidad de edificación destinada al uso que se permite en un ámbito determinado. En el PGOU de Melilla la intensidad o edificabilidad, en el nivel pormenorizado, es el resultado directo de la tipología edificatoria

b) La calificación se concreta con la definición tipológica de los edificios e instalaciones existentes o previstas y con las condiciones de ordenanzas de edificación (morfológica) previstas por estas Normas. Califica también, la posibilidad o no de inclusión de una edificación existente en un catálogo de edificios y elementos de interés contemplados en el PGOU o en el planeamiento urbanístico de desarrollo al amparo de la legislación del Patrimonio Histórico (*Título XI*).

N.74. Niveles de calificación.

a) La calificación urbanística a través de sus componentes se gradúa en tres niveles de asignación dentro de las distintas clases de suelo:

-Calificación global.
-Calificación pormenorizada.
-Calificación detallada.

b) En cada clase de suelo se concreta la asignación de los distintos niveles de calificación urbanística de forma diferenciada.

N.75. Calificación del suelo urbano.

a) En *suelo urbano*, el P.G.O.U. fija las condiciones de uso e intensidad para cada una de las parcelas y espacios que lo componen. Estas condiciones se pueden determinar a través de la calificación pormemorizada y, en su caso, a través de la calificación detallada. La calificación global sirve para controlar la implantación de nuevos usos en las Unidades de Ejecución.

b) Las condiciones anteriores determinan la capacidad de aprovechamiento urbanístico de los predios, a través del *aprovechamiento lucrativo real* y el aprovechamiento al que tienen derecho sus propietarios a través de *aprovechamiento tipo* (N.79 y 80).

N.76. Calificación en suelo urbanizable programado y no programado.

a) En *suelo urbanizable programado* el PGOU fija las condiciones de uso e intensidad para cada una de las parcelas y espacios que lo componen. Estas condiciones se pueden determinar a través de la calificación global. Al igual que en suelo urbano, la calificación determina la capacidad de aprovechamiento urbanístico de los predios a través de los conceptos de *aprovechamiento lucrativo real* y *aprovechamiento tipo* (N. 79 y 80).

b) En *suelo urbanizable no programado* (en el caso de que se delimite en futuras revisiones) el P.G.O.U. fija las condiciones de aprovechamiento a través de la definición de usos genéricos (componentes específicos de la calificación global), y unos límites máximos y mínimos de intensidad de usos. En esta clase y categoria de suelo se definirá un aprovechamiento tipo a través del desarrollo del correspondiente PAU de un Area concreta

N.77. Calificación en suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable no es posible definir calificaciones de carácter urbano y por lo tanto tampoco aprovechamiento urbanístico. En función de los tipos de suelo previstos dentro de esta clase de suelo se establecen intervenciones de uso e instalaciones posibles.

N.78. Calificación del suelo y aprovechamiento urbanístico. Concepto de aprovechamiento urbanístico.

La calificación urbanística en cuanto concreta los usos urbanos que son posibles implantar sobre una finca o predio y la intensidad o edificabilidad de este uso (además de las tipologías y formas) condiciona el aprovechamiento urbanístico de una parcela.

N.79. Aprovechamiento tipo. Relación con las clases de suelo.

a) Con independencia de supuestos expropiatorios o de incumplimiento de los propietarios de los terrenos, el

---

aprovechamiento susceptible de apropiación (N.81) por el titular de un terreno es el resultado de referir a la superficie de su finca el 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto (N. 98 y ss) donde esté incluida. El resto del aprovechamiento será de cesión al Ayuntamiento.

b) El cálculo y atribución del aprovechamiento tipo se hará de forma diferenciada para suelo urbano y para suelo urbanizable programado y, en su caso, no programado. Y dentro de cada clase de suelo, para las distintas Areas de Reparto, según los mecanismos técnicos descritos en estas Normas (N. 214, 215 y 275).

c) El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluidos en Areas de Reparto, en caso de que se delimiten, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio del aprovechamiento tipo de las distintas Areas de Reparto que constituyen esta clase de suelo.
Cuando se actúa por expropiación el aprovechamiento atribuible en esta clase de suelo será también el 75% del asignado al Area de Reparto donde esté incluido el predio a expropiar.

d) En el suelo urbanizable, los terrenos destinados a sistemas generales y obtenidos por el sistema de expropiación tendrán un aprovechamiento igual al 50% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto.

e) En el *cálculo del aprovechamiento tipo* se partirá de las condiciones reales de materialización de uso e intensidad permitidas por el P.G.O.U. (calificación urbanística) en cada parcela. La determinación de este aprovechamiento requiere una relativización de los distintos usos y tipologias, de tal forma que esta cualidad pueda relacionarse numérica o cualitativamente. Con este fin, el P.G.O.U. establece, con carácter general, y en cada clase de suelo, *coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías*, definiendo en cada caso el característico de cada Area de Reparto mediante el valor unidad.

N.80. Aprovechamiento lucrativo real.

a) Se define como *aprovechamiento lucrativo* real al que materialmente es posible consolidar dentro de las unidades territoriales que, a nivel pormenorizado en suelo urbano, a nivel global en suelo urbanizable,y en Unidades de Ejecución establece el P.G.O.U.

b) El aprovechamiento lucrativo real de cada ámbito sobre el que el P.G.O.U. permite materializar usos, se concreta numéricamente sobre la base de la intensidad de usos relacionando también la cualidad de éste a través del oportuno *coeficiente de ponderación relativa* (N. 211 y ss., y 268).

N.81. Aprovechamiento susceptible de apropiación .

Se define como *aprovechamiento susceptible de apropiación*, al aprovechamiento que tiene derecho cada propietario de suelo en función de su inclusión en una Area de Reparto y de la superficie de su parcela. En general, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a la superficie de su parcela el 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto en que se encuentre (44).

N.82. Calificación o zonificación en suelo no urbanizable. Tipos de suelo no urbanizable.

a) Los terrenos clasificados por el P.G.O.U. como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, ganadero, forestal y cinegético

y, en general, a los vinculados con la utilización racional de los recursos naturales.

b) Sólo se podrán aurtorizar las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con los fines de conservación y utilización racional de estos recursos.

c) El P.G.O.U. delimita Zonas de especial protección en esta clase de suelo en la que está prohibido cualquier utilización que implique trasformación de su destino y naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen legal concreto que le sea aplicable (N. 150 y ss).

d) Esta clase de suelo deberá, en todo caso preservarse del proceso de desarrollo urbano (concepto de Núcleo de Población -N.155 y 156-).

CAPITULO IV. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

N.83. Derechos y deberes.

a) La función social de la propiedad del suelo no altera en ningún momento el derecho básico constitucional a la propiedad privada. En todo caso, modula y condiciona su ejercicio (dentro de los límites marcados, genéricamente, por la clasificación y la calificación urbanística) al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos, impuestos legalmente, y concretados para el Municipio de Melilla por el P.G.O.U..

El actual esquema jurídico-positivo parte del reconocimiento a toda propiedad del suelo, como inherente a ella, de un valor que refleja solo su rendimiento rústico (real o potencial), sin consideración alguna de su posible utilización urbanística. Las plusvalías imputables sólo a la clasificación y calificación urbanísticas y, consecuentemente, a los aprovechamientos resultantes, derivan del planeamiento urbanístico.

b) La conformación del derecho definitivo a la edificación construida sobre suelo de propiedad privada, según los condicionantes impuestos por el P.G.O.U., es un proceso gradual de adquisición de facultades o derechos parciales supeditados al cumplimiento de deberes correlativos con este proceso, determinados por el P.G.O.U. y la legislación urbanística.

c) El desarrollo urbano es un esquema continuo que parte de la propuesta de ordenación del P.G.O.U. que sólo otorga una espectativa de derecho a materializar o edificar usos. Esta especiativa se confirma progresivamente a través del cumplimiento de obligaciones y la consolidación de partes acumulables de ese derecho final (proceso gradual de adquisición de facultades).

N.84. Deberes.

a) La aprobación definitiva del planeamiento urbanístico preciso según la clase de suelo, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y/o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el P.G.O.U., y específicamente en estas Normas.

b) La ejecución del planeamiento urbanístico de desarrollo o, en su caso, de la ordenación contenida en el P.G.O.U. se hará garantizando, por parte de los propietarios, la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados e implica los deberes legales contemplados en las normas siguientes.

N.85. Cesiones de terrenos y de aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios afectados por una intervención, y más concretamente, por una Unidad de Ejecución, están obligados a efectuar las cesiones gratuitas y reservas de terrenos establecidos en estas Normas, según la clase de suelo donde se ubique y las características del ámbito de ejecución. En general estas cesiones serán las siguientes:

a) Suelo para equipamiento comunitario, viario y espacios libres, según los usos estipulados en cada clase de suelo y los estándares fijados por estas Normas.

b) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente al 15% del aprovechamiento tipo de cada una de las Areas de Reparto delimitadas.

c) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente a los excesos de aprovechamiento con respecto al tipo de cada Area de Reparto, y siempre que éstos no se destinen a compensar a propietarios no incluidos en Unidades de Ejecución y que estén afectados por dotaciones locales y sistemas generales, o incluidos pero con aprovechamiento real inferior al tipo de Area de Reparto (sin perjuicio de que esta compensación se puede hacer también, alternativamente, a través de la disminución de la carga de urbanizar, según las N.191.g. y 251.g.).

N.86. Costos de urbanización.

a) Los propietarios de terrenos afectados por una intervención urbanística (específicamente los incluidos en una Unidad de Ejecución), estarán obligados a sufragar los costos de las obras de urbanización señaladas en la N. 48, en proporción a los aprovechamientos que les corresponde.

b) Además de los costos que significan las obras de urbanización establecidas en el apartado anterior, los propietarios deberán financiar, en la proporción indicada, la redacción de los estudios y proyectos, así como la indemnización del derribo de edificaciones y destrucción de plantaciones y obras e instalaciones incompatibles con el desarrollo urbanístico propuesto. También financiarán la extinción de servidumbres, derechos y otras cargas incompatibles.

c) Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno podrá hacer que los propietarios se hagan cargo de las obras de conservación o mantenimiento de la urbanización. En este caso, dichos propietarios correrán con los gastos que se originen por esta obligación y deberán constituirse en *Entidad de Conservación* (Entidad de Conservación de la urbanización de la N. 59).

N.87. Solicitud de licencia.

Los propietarios de suelo, una vez urbanizados los terrenos, deberán solicitar la licencia de edificación, construcción o instalación, en los plazos y mediante el procedimiento previsto en estas Normas (N. 343 y ss).

N.88. Deber de edificar.

Una vez concedida la licencia, el propietario tiene la obligación de edificar su solar, en las condiciones delimitadas por el P.G.O.U., estas Normas y por la propia licencia, y dentro del plazo máximo fijado, sin perjuicio de los posibles derechos a prórrogas, contempladas en esta Normativa (N.348).

N.89. Deber de conservar las construcciones y edificaciones.

a) El contenido de la N.55 (en lo referente a fases del

proceso de desarrollo urbano), se convierte en una obligación de los propietarios, dentro del límite de la legislación urbanística y del contenido de estas Normas.

b) Esta obligación es especialmente relevante cuando se trata de edificios y espacios catalogados y protegidos por la legislación de protección del Patrimonio Histórico Español,o planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU, en cuyo caso habrá que estar, para asegurar este deber, específicamente, al contenido del *Título XI* de estas Normas.

N.90. Adquisición de derechos y facultades urbanísticas.

a) La aprobación definitiva del presente P.G.O.U. es el punto de partida para la adquisición progresiva de derechos y facultades urbanísticas legales, si se cumplen correlativamente los deberes señalados de forma genérica, en las Normas anteriores.
b) Las facultades urbanísticas a adquirir son:

-Derecho a urbanizar.
-Derecho al aprovechamiento urbanístico.
-Derecho a edificar.
-Derecho a la edificación.

N.91. Derecho a urbanizar.

a) Se entiende como tal a la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infrastructuras fijados por el P.G.O.U..

b) La adquisición de esta facultad requiere haber cumplido con la obligación de que se haya aprobado definitivamente el planeamiento preciso en cada clase de suelo.

c) Se extingirá la presente facultad si en los plazos establecidos por estas Normas o el Programa de Actuación del P.G.O.U. no se ha realizado la urbanización efectiva del ámbito, y no se ha verificado el cumplimiento de la justa distribución de cargas y beneficios, y los deberes de cesión obligatoria (esto requiere, lógicamente, la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos). La extinción del derecho podrá suponer la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

N.92. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

a) Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una intervención urbanística de los usos e intensidades suceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico. Se adquiere a través del cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y de urbanización en los plazos fijados por P.G.O.U.. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento urbanístico preciso.

El cumplimiento de estos deberes tendrá que ser acreditado por los propietarios y certificado por el Ayuntamiento, (N. 19) (45). Se entenderá que la urbanización se ha concluido a los efectos de esta Norma con el ofrecimiento formal de ésta por parte de los propietarios al Ayuntamiento, si éste no hubiese resuelto sobre su recepción en el plazo de dos meses.

b) El derecho al aprovechamiento se concretará:

1. En suelo urbano y suelo urbanizable cuando se trate de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación o mediante compensación económica sustitutiva.

2. En suelo urbano, cuando no se actue mediante Unidades de Ejecución, sobre la propia parcela si no está afectada por los usos públicos en las condiciones descritas en este PGOU o, en caso contrario, sobre parcelas lucrativas incluidas en las mismas Areas de Reparto (mediante ejecución asistemática u ocupación directa).

c) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá si no se solicita licencia de edificación en el plazo fijado.

La resolución administrativa declarando el incumplimiento (que da origen a la reducción del aprovechamiento), deberá dictarse previa audiencia al interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

N.93. Derecho a edificar.

a) Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al propietario de una parcela una vez adquiridas las dos facultades anteriores.

El otorgamiento de la licencia urbanística determina la adquisición de este derecho, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística prevista en estas Normas y en el P.G.O.U.

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

N.94. Derecho a la edificación.

a) Este derecho consiste en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario del suelo la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística prevista en estas Normas. Le corresponde al propietario una vez adquiridas las tres facultades anteriores.

b) Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir la escritura de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación final de obra, conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar o inscribir escrituras de declaración de obra nueva, a la licencia de edificación se acompañará certificación acreditativa de que la construcción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

N. 96. Ciudad. Núcleo de Población.

a) En el Municipio de Melilla, por sus especiales características, solo existe un Núcleo de Población con condiciones urbanas en todo el Témino Municipal, que tiene un tratamiento estructurado a nivel de ordenación física, distribución de aprovechamientos, mecanismos de gestión y ejecución urbana, etc.
b) A los efectos de tratamiento sistemático se incluye dentro de este único Núcleo el suelo clasificado como urbano y urbanizable, ya que este último, una vez desarrollado, se integra y amplía en el todo urbano que es el suelo consolidado actual.

c) El Núcleo de Población incluye una división en Barrios, Areas de Reparto por cada Barrio en suelo urbano; dos Areas de Reparto en suelo urbanizable programado (una por cuatrienio).

N.97. Barrio. Unidad formal y de aplicación de ordenanzas de edificación.

a) El Barrio es un ámbito de subdivisión del Núcleo de Población que responde a características históricas, morfológicas, sociales y administrativas. Puede agrupar a una o varias Areas de Reparto en suelo urbano.

b) Es un ámbito de control de las dotaciones y servicios que el PGOU prevé para la Ciudad y sus distintas zonas. (46).

c) El P.G.O.U. distingue tres tipos diferentes de barrios:

-Barrio antiguo, considerando como tal a aquellos cuya edificación tiene una media de edad superior a 90 años.
-Barrio moderno, considerando como tal a aquellos cuya edificación tiene una media de edad de 50 a 90 años.
-Ensaches actuales, son todos aquellos barrios construidos con posterioridad a 1.940.

d) Los barrios delimitados son los siguientes:

1. Cristóbal Colón.
2. Polígono- Hebreo.
3. Carmen
4. Musulmán- Reina Regente- Batería Jota.
5. Ataque Seco.
6. General Larrea.
7. Medina Sidonia.
8. Príncipe- General Gómez Jordana-Héroes de España.
9. Concepción Arenal.
10. Isaac Peral,
11. Virgen de la Victoria.
12. De la Libertad.
13. General Primo de Rivera
14. Industrial.
15. General Sanjurjo.
16. Real.
17. Oeste
18. Tiro Nacional.

e) Los Barrios son ámbitos de aplicación de ordenanzas de edificación. (N. 439 y 440).

f) El suelo urbano y urbanizable no incluido en barrios a los efectos de localización en este ámbito territorial se denominará *Suelo Nuevo*.

N. 98. Area de Reparto.

a) El P.G.O.U. delimita, dentro del suelo urbano, una o varias Areas de Reparto de beneficios y cargas, que tendrán la extensión de un barrio, dividirá a estos, o por el contrario, los agrupará.

Se definen también dos Areas de Reparto para todos

---

c) Los supuestos de no adquisición de esta facultad y sus consecuencias, son los siguientes:

1. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a ella y, en cualquier caso, incompatibles con el contenido del P.G.O.U.:

-Se procederá a la demolición , sin indemnización, de las partes no legalizables.
-Transcurrido el plazo de adquisición de facultades se procederá a la expropiación o venta forzosa.
-No transcurrido el plazo de adquisición de facultades se podrá solicitar nueva licencia ajustada al planeamiento urbanístico.

2. Edificación realizada al amparo de licencia declarada ilegal no se incorporará en ningún caso al patrimonio del titular.

-Si no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada procederá la expropiación o venta forzosa.
-Si hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico deberá solicitar nueva licencia en el plazo de un año.

3. Licencia conforme a la ordenación urbanística, pero que exceda del aprovechamiento urbanístico, a que tiene derecho su titular.

-Si no hubiese transcurrido el plazo para adopción de medidas, se abonará el exceso de aprovechamiento urbanístico (Transferencias de aprovechamiento).
-Están excluidos de esta obligación de abono los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral.

CAPITULO V. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. DEFINICION DE AMBITOS. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

N.95. Sentido de la división sistemática.

a) Para el desarrollo, gestión, ejecución y para referenciar materialmente las determinaciones de régimen urbanístico del suelo contenido en estas Normas y el P.G.O.U., así como para el mejor entendimiento de la estructura del Municipio, se establece la siguiente división del territorio Municipal incluido en suelo urbano y suelo urbanizable.

b) Los distintos ámbitos que componen la división sistemática, partiendo del de mayor entidad, y terminando por el elemento mínimo, cuya agrupación integra los elementos de nivel superior, son los siguientes :

-Ciudad. Núcleo de Población.
-Barrio.
-Area de Reparto.
-Areas de P.A.U.
-Sector.
-Unidad de Ejecución.
-Ambito Aislado.
-Unidad Mínima No Diferenciada.
-Unidad Mínima Diferenciada.
-Espacio de dominio público.
-Parcela.

c) La definición, características y funciones de cada uno de estos ámbitos se describe de forma genérica en las Normas siguientes, y de forma específica en las referencias al régimen urbanístico, en cada clase de suelo.(N 195 y ss, y 257 y ss).

los Sectores de suelo urbanizable programado (una por cuatrienio de programación), y para cada Area de P.A.U. en suelo urbanizable no programado si se delimita en futuras revisiones esta subclase de suelo.

b) En cada Area de Reparto el P.G.O.U. define un aprovechamiento tipo calculado según lo establecido en las presentes Normas. (N.214 y ss, y 275).

c) La delimitación de Areas de Reparto sigue las siguientes reglas: (47)

-En suelo urbano quedan excluidos de las Areas de Reparto los terrenos destinados a sistema general (en caso de que se delimiten en el presente P.G.O.U. o en sus futuras revisiones).

-Todos los sectores y ámbitos de sistemas generales previstos para un cuatrienio de suelo urbanizable programado conforma una única Area de Reparto.

-Cada Area de PAU en suelo urbanizable no programado (en caso de que se delimiten en futuras revisiones) conformará una Area de Reparto.

d) Dentro de cada Area de Reparto se podrán delimitar Unidades de Ejecución.

e) Las Areas de Reparto y el aprovechamiento tipo asignado a cada una de ellas, se reflejan en el CUADRO 1.

N. 99. Areas de Reparto en suelo urbano.

a) Las Areas de Reparto en suelo urbano constituyen al tiempo que ámbitos de asignación de aprovechamiento tipo (y, como consecuencia, de distribución de cargas y beneficios), ámbitos de tratamiento y ordenación física integral. Por tanto jugarán, en suelo urbano, funciones similares a la de los sectores en suelo urbanizable programado si se pretenden transformar las determinaciones pormenorizadas o detalladas propias del planeamiento urbanístico de carácter pormenorizado (Plan General,. o Plan Especial) fijado para el P.G.O.U. Estas posibles intervenciones de planeamiento se abordarán a través de Planes Especiales de carácter Integral que abarquen todo el Area de Reparto (N. 29.b. y 235.d.).

b) Las Areas de Reparto en esta clase de suelo podrán ser discontínuas.

N.100. Areas de Reparto en suelo urbanizable programado.

Las dos Areas de Reparto (una por cada cuatrienio) delimitadas en suelo urbanizable programado tendrán un aprovechamiento tipo, equivalente al aprovechamiento medio de cada cuatrienio, determinado en función de las calificaciones globales asignadas a cada Sector, las intensidades globales de estas calificaciones y los coeficientes de ponderación adoptados en cada caso, según el contenido de estas Normas. (N. 211 y ss).

N.101. Areas de Reparto en suelo urbanizable no programado.

En caso de incluirse esta subclase de suelo en futuras revisiones del PGOU se delimitará una Area de Reparto por cada Area de P.A.U. en suelo urbanizable no programado, determinando su aprovechamiento tipo en función de las condiciones del uso genérico asignado y los márgenes máximos de intensidad permitida según el contenido de estas Normas.

N.102. Areas de P.A.U. en suelo urbanizable no programado.

a) En suelo urbanizable no programado se delimitan Areas que expresan los usos excluyentes, alternativos o compatibles con el uso genérico asignado, así como los límites máximos y mínimos de edificabilidad en cada una de ellas.

b) Cada una de estas Areas deberá ser desarrollada, en primer lugar, por un Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

N.103. Sectores en suelo urbanizable programado (Ver CUADRO 2).

a) El suelo urbanizable programado se divide en Sectores a los efectos de su posterior desarrollo por Planes Parciales. Los Sectores se delimitan con entidad suficiente como para que en ellos se den condiciones de integridad. Constituye, al menos, en los desarrollos residenciales una Unidad Elemental (46), y en desarrollos especializados, unidades que, al menos, permitan asumir las cesiones correspondientes según estándares mínimos (N.226) y tengan autonomía técnica y sean autosuficientes económicamente (N.26.c.3).

b) Se pueden agrupar varios Sectores para su desarrollo por un solo Plan Parcial siempre que sean colindantes.

La delimitación de Sectores establecida por el P.G.O.U. podrá ser ajustada, en su superficie, en un 5% por el Plan Parcial que lo desarrolle.

c) Dentro de cada Sector se pueden delimitar una o varias Unidades de Ejecución. Con carácter indicativo el P.G.O.U. solo delimita en cada Sector una sola Unidad de Ejecución (cada Sector se identifica con una Unidad de Ejecución).

d) En caso de que existan superficies incluidas en el suelo urbanizable programado de un cuatrienio como sistema general se delimitarán Sectores y a la vez Ambitos Aislados independientes que se compensarán con el resto de Sectores mediante la técnica del aprovechamiento tipo y las técnicas de equidistribución contempladas en estas Normas.

e) Cada Sector contendrá una o varias Zonas de Calificación Global a los efectos de definición de usos e intensidades materializables en cada ámbito.

f) A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se establecerá un *coeficiente para cada Sector* mediante el cual se expresa globalmente las diferencias existentes entre los distintos Sectores en los términos previstos en estas Normas (N.212), y un *coeficiente para cada Zona* que lo integra mediante el cual se expresa el valor que el P.G.O.U. atribuye a cada uso global en relación a los demás y que tendrá la consideración de coeficiente de ponderación relativa (N.211).

N.104. Zona de calificación global. Usos genéricos en Areas de PAU.

a) Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se delimitan ámbitos donde es posible establecer un control de los usos a edificar a través del uso característico en una Unidad de Ejecución o de la Zona de Calificación global.

b) En *suelo urbano* la Unidad de Ejecución está representada por un uso global. La definición de un uso global supone un esquema de compatibilidades de usos complementarios, permitidos y no permitidos (tipologías), en referencia al cual se establece la posibilidad de implantación de dichos usos.

c) En el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución no se fijan Zonas de Calificación Global. El control de implantación de usos se hará a través de las Unidades Mínimas Diferenciadas (N.263).

d) En *suelo urbanizable programado* se establecen Zonas en cada Sector donde se define un uso global y un esquema de compatibilidades de usos complementarios, permitidos y no permitidos, así como una edificabilidad global. La composición de estos usos se define a priori a través del señalamiento de un uso genérico, que es componente, junto con la intensidad o edificabilidad, de la calificación global.

e) Las zonas de calificación global incluidas en un Sector, desaparecen como tales una vez redactado el Plan Parcial e iniciadas las distintas fases de desarrollo urbano de cada Sector.

Cuando se haya materializado la distribución de cargas y beneficios en los Sectores de suelo urbanizable programado, una vez urbanizados y edificados, este suelo será materialmente y formalmente suelo urbano, y por lo tanto, a los fefectos de implantación de usos regirá el sistema previsto para el suelo urbano no incluido en ninguna Unidad de Ejecución.

f) En el caso de que se delimite suelo *urbanizable no programado* se establecerán usos genéricos en cada Area de PAU, que determina la posibilidad de materializar en ellas usos compatibles. El PAU podrá proponer cualquier calificación global correspondiente al uso genérico establecido.

g) El presente Plan establece un único sector de suelo urbanizable no programado (S-14), con el objeto de dotar a la Ciudad de un Campus Universitario con las siguientes áreas:
- áreas residenciales universitarias, áreas para actividades comerciales, áreas deportivas, áreas culturales y de ocio y cualquier otro tipo de áreas para los servicios universitarios como son: aularios, bibliotecas, comedores, administración, laboratorios, institutos de investigación, aparcamientos, cafeterías, etc., como usos específicos institucionales docentes.
Los usos incompatibles, lógicamente, serían todos aquellos que pudiesen impedir el desarrollo de las anteriores actividades enumeradas, y podrían delimitarse como todos aquellos no especificados anteriormente.

N.105. Unidad Mínima No Diferenciada, Unidad de Ejecución y Ámbitos Aislados en suelo urbano y urbanizable programado.

a) En *suelo urbano* existen ámbitos que carecen de las condiciones mínimas de urbanización, conformando una agrupación de parcelas que no reunen las condiciones de solar y por lo tanto no tienen las condiciones para la edificación. Estos ámbitos reciben la denominación de *Unidades Mínimas no Diferenciadas*.y deberán transformarse en suelo urbanizado y consolidado a través de *intervenciones urbanísticas*, previstas o no en el Programa de Actuación Urbanística del P.G.O.U. (N. 25 y 26).

b) Cada *Unidad Mínima no Diferenciada* incluida en un Area de Reparto podrá ser el ámbito de una *Unidad de Ejecución* que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y urbanización de la totalidad de su superficie. El P.G.O.U. delimita *Unidades de Ejecución* en suelo urbano (definiendo intervenciones programadas) que podrán ser ajustadas, modificadas, etc. por el procedimiento descrito en estas Normas (N.36 d y 26 f). La nueva delimitación de Unidades de Ejecución solo podrá hacerse mediante la redacción del correspondiente Plan Especial, y se hará sobre ámbitos considerados Unidades Mínimas no Diferenciadas

c) Las determinaciones de ordenación previstas por el P.G.O.U. para una *Unidad Mínima no Diferenciada o Unidad de Ejecución* en suelo urbano plantea un esquema básico de espacio de dominio y uso público y de espacio o suelo edificable (privado o público). Estas determinaciones tendrán que concretarse con la redacción previa de un Plan Especial de carácter Integral (N.29.b) que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

El Plan Especial no podrá alterar las condiciones de aprovechamiento (tipo o lucrativo real) establecidas con carácter global por el PGOU. Se mantendrán, en cualquier caso, las condiciones fijadas para todo el Area de Reparto. Sin embargo el Plan Especial tendrá que ordenar el ámbito en función de las condiciones del

---

uso genérico señalado en la Unidad de Ejecución

d) En suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas, fijándose su delimitación, expresamente, en el P.G.O.U.

e) Las Unidades Mínimas no Diferenciads que no constituyen Unidad de Ejecución tienen una ordenación vinculante y pormenorizada en el PGOU. En su ámbito se podrá delimitar una unidad de Ejecución en las condiciones establecidas por estas normas, con el fin de proceder a su ejecución sistemática. Podrán alterarse sus condiciones de ordenación en los términos previstos para las unidades de ejecución con los límites señalados para éstas mediante la redacción de un Plan Especial.

f) En suelo urbanizable programado se delimitan, con carácter indicativo, *Unidades de Ejecución* que coinciden con los Sectores de Plan Parcial.

g) En suelo urbano (aún sin necesidad de un Plan Especial), los límites de una Unidad de Ejecución podrán ser ajustados en un ±10%, por el propio Ayuntamiento una vez que se compruebe la bondad de la delimitación establecida por el P.G.O.U. a los efectos de distribución de cargas y beneficios. Este ajuste también se podrá realizar por la figura de planeamiento o gestión que desarrolle el ámbito.

h) En suelo urbanizable programado, si coincide la Unidad de Ejecución con los límites del Sector, sólo podrán ajustarse en un 5% por el Plan Parcial que lo desarrolle (N. 103. b.).

i) *Las Unidades de Ejecución* con excesos de aprovechamiento, con respecto al susceptible de apropiación por parte de los propietarios incluidos en el ámbito, tendrán que incluir, a los efectos de distribución de cargas y beneficios, a los propietarios de Unidades con defectos de aprovechamiento o afectados por uso dotacional que tengan que materializar su aprovechamiento en dichas Unidades, según los criterios enunciados por estas Normas y las previsiones del propio Ayuntamiento (N.41.c.5). No podrán delimitarse Unidades de Ejecución en las que la diferencia entre aprovechamientos permitidos por el PGOU y el patrimonializable por el conjunto de propietarios incluidos en ella sea superior al 15% de este último.

j) Los sistemas generales en suelo urbano y suelo urbanizable programado (*Ambitos Aislados*.en caso de que se determinen) se excluyen de la delimitación de Unidades de Ejecución, aunque sus propietarios sean compensados en Unidades de Ejecución.

k) En suelo urbano, cuando el P.G.O.U. determine la ejecución de un uso dotacional y no sea posible su inclusión en una Unidad de Ejecución, o bien se determinen sistemas generales, que estún excluidos de las Areas de Reparto (N. 98. c) y de las Unidades de Ejecución podrán delimitarse *Ambitos Aislados* vinculados a los mecanismos de distribución de aprovechamiento urbanístico o a los mecanismos de ejecución asistemática establecidos en estas Normas. También se podrán aplicar para su obtención los mecanismos de contribuciones especiales. (N. 47).

l) En suelo urbanizable programado con la calificación global de espacio libre o equipamiento de sistema general, aunque los propietarios puedan ser compensados en Unidades de Ejecución con excesos, a los efectos de urbanización, este suelo se considera como *Ambito Aislado*, si bien los propietarios especialmente beneficiados por su ejecución podrán verse afectados por su costo, en la parte prevista en estas Normas mediante los mecanismos de

distribución de cargas fijados en esta Normativa.

N.106. Unidad Mínima Diferenciada en suelo urbano y suelo urbanizable programado.

a) Dentro de cada Area de Reparto (en suelo urbano), o Sector (en suelo urbanizable programado), el P.G.O.U. diferencia el espacio de dominio y uso público (viario, zonas verdes y espacios libres), del espacio o suelo edificable, susceptible de propiedad privada (con uso lucrativo) o pública (equipamientos públicos), y no edificable pero susceptible de propiedad privada (espacios libres privados). Una Unidad Mínima Diferenciada delimita sólamente espacio edificable privado o público (y, en su caso, espacio libre privado ligado a las edificaciones), al que se asigna una calificación pormenorizada concreta (uso particularizado., tipología y edificabilidad). Excluye, por tanto, cualquier otro espacio de dominio y uso público.

b) En suelo urbano las *Unidades Mínimas Diferenciadas* no incluídas en Unidades de Ejecución son vinculantes (salvo las matizaciones para Unidades Mínimas Diferenciadas establecidas en la N. 105.e)), por lo que una eventual modificación de las mismas sólo podrá realizarse a través de un Plan Especial de carácter Integral sobre toda el Area de Reparto -N.99-. Las incluidas en Unidades de Ejecución son indicativas y se pueden alterar, en cualquier caso, mediante la redacción de un Plan Especial de carácter Integral que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución en la que estén incluidas.

c) En suelo urbanizable programado, en todo cáso, se delimitan *Unidades Mínimas Diferenciadas* con la consideración de ordenación de carácter indicativo, por lo que se podrán modificar a través del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector.

d) Las *Unidades Mínimas Diferenciadas* son el ámbito de referencia mínimo para la redacción de Estudios de Detalle.

e) Las *Unidades Mínimas Diferenciadas* son también la referencia mínima del concepto de consolidación, a los efectos de la delimitación de suelo urbano (N.231). El suelo urbano contiene, pues, Unidades Mínimas Diferenciadas *consolidadas* (edificadas en sus dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real permitido por el PGOU -N.80-), *no consolidadas* (en caso contrario) y, simplemente *urbanizadas* (con dotaciones urbanísticas sin edificar).

N.107. Espacio de dominio y uso público.

Son los espacios existentes entre las Unidades Mínimas Diferenciadas. Se gradúan según el carácter del sistema que conforma (General y Local) y está formado por los distintos niveles de viario y calles, y de zonas verdes.

N.108. Parcela.

a) La parcela es la porción de terreno individual que resulta de la división de una Unidad Mínima Diferenciada, y constituye la unidad mínima de intervención para la ejecución y control de las obras de edificación. Permite la asignación de usos a nivel detallado, y sobre ella se puede controlar el esquema de compatibilidades de usos en el máximo nivel de desagregación.

b) En suelo urbano el P.G.O.U. incorpora como división parcelaria la del parcelario vigente que, en todo caso, y en el proceso de desarrollo urbano previsto, se adaptará a las determinaciones propuestas por el P.G.O.U.

---

c) En suelo urbanizable programado, la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle.

Si los Planes Parciales que ordenan los distintos Sectores no incluyeran la división en parcelas de las Unidades Mínimas Diferenciadas que delimiten, determinarán, al menos indicativamente, los criterios en base a los cuales habrán de parcelarse éstas.

d) En suelo no urbanizable la parcelación que adopta el P.G.O.U. es la del parcelario catastral de fincas rústicas vigente en el momento de aprobación definitiva(o en su caso la parcelación resultante del Registro de la Propiedad. Cualquier modificación del parcelario rústico deberá garantizar que la nueva parcelación no tenga características de parcelación urbana (se debe evitar la formación de Núcleo de Población -N.155 y 156-).

e) Las operaciones de parcelación o agrupación sobre el parcelario existente que no hayan sido contempladas a través de un Plan Parcial o Especial, requerirán, como mínimo, la redacción de un Estudio de Detalle.

f) Se considera *parcela consolidada* (y por agrupación de éstas, Unidades Mínimas Diferenciadas consolidadas), la que ha materializado, en virtud de licencia expresa, un aprovechamiento igual o superior a las dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real asignado por el P.G.O.U. a la Unidad Mínima Diferenciada a que pertenece.

N.109. Grado de desarrollo y ejecución urbana del suelo y ámbitos que componen la división sistemática del suelo.

Los ámbitos definidos en las Normas anteriores son propios de las fases del proceso de desarrollo urbano descritas en el *Título II*, según el siguiente esquema:

a) Fase de planeamiento urbanístico.

-Ciudad. Núcleo de Población.
-Barrio.
-Area de Reparto (en las distintas clases de suelo).
-Areas de P.A.U.
-Sectores de suelo urbanizable programado.
-Zona de Calificación Global. Uso Global en Unidad de Ejecución en suelo urbano.
Unidad Mínima no Diferenciada. Unidad de Ejecución y Ambito Aislado.
-Unidad Mínima Diferenciada.
-Espacio de dominio público.
-Parcela.

b) Fase de distribución de cargas y beneficios.

Cesiones de suelo (concreción de los ámbitos descritos en la fase anterior).

-Unidad Mínima no Diferenciada. Unidad de Ejecución y Ambito Aislado.
-Unidad Mínima Diferenciada.
-Espacio de dominio público.
-Parcela.

c) Fase de urbanización (concreción de aspectos descritos en las fases anteriores).
-Espacio de dominio público.

d) Fase de construcción y edificación (concreción de aspectos descritos en las fases anteriores).

-Parcela.

Los ámbitos de menor entidad se irán perfilando de forma precisa y definitiva conforme avance el proceso

de desarrollo urbano en las fases consecutivas (hasta llegar a la parcela, ámbito sobre el que se concede licencia de edificación).

CAPITULO VI. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO. COMPONENTES.

N.110. Calificación del suelo y sus componentes. Relación con el aprovechamiento urbanístico.

a) La *calificación del suelo* determina su aprovechamiento urbanístico. Los componentes básicos de la calificación y del aprovechamiento urbanístico de los terrenos son el uso (característico y compatible o complementario), la intensidad o edificabilidad de éste, y la forma o tipología de la edificación proyectada.

b) Los derechos de los propietarios de suelo al aprovechamiento urbanístico se relacionan directamente con el concepto de *aprovechamiento tipo* asignado al Area de Reparto donde se incluyen sus terrenos (N.215 y 275).

N.111. Determinación del aprovechamiento tipo.

a) En *suelo urbano* el aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto es el fijado por estas Normas, y se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total computado y definido según las calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias) en todas las Unidades Mínimas Diferenciadas del Area de Reparto, teniendo en cuenta, también, las calificadas como uso dotacional privado, expresado en unidades de aprovechamiento; por su superficie total de suelo, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas y espacios libres, de carácter general o local, ya existentes.

La unidad de aprovechamiento reflejará una edificabilidad de 1 m2 construido por m2 de suelo de la tipología característica del Area de Reparto. Se considera tipología característica del Area de Reparto a la predominante, a nivel de superficie construida y en relación con las tipologías de las Unidades Mínimas Diferenciadas que la componen, según la ordenación urbanística prevista por el P.G.O.U.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se definen *coeficientes de ponderación de usos* (N.268). Dentro de cada *Unidad de Ejecución* delimitada en esta clase de suelo, el aprovechamiento a tener en cuenta será el deducido de la calificación global matizada por los coeficientes relativos aplicados sobre el uso construido de carácter lucrativo (Programa de Actuación). En cualquier caso el aprovechamiento susceptible de adquisición será el 85% de aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se integran.

b) En *suelo urbanizable programado*, el aprovechamiento tipo de cada una de las dos Areas de Reparto delimitadas (una por cada cuatrienio de programación), será el resultado de dividir la suma del aprovechamiento lucrativo total permitido en todos los Sectores incluidos en el cuatrienio correspondiente, expresado en unidades de aprovechamiento, por la superficie total del Area de Reparto (incluidas las superficies de Ambitos Aislados de Sistema General previsto para ese cuatrienio).

La unidad de aprovechamiento reflejará una edificabilidad de 1 m2 construido por m2 de suelo del uso más lucrativo, en su consideración como calificación global y en la situación territorial más

---

favorable (introduciendo el concepto de coeficiente de Sector). A los efectos del cálculo de aprovechamiento, se definen los coeficientes de *ponderación de usos* (*coeficientes de zona* -N.211) y los *coeficientes de sector* (N.212) .Como producto de los dos coeficientes se establece el *coeficiente de homogenización* (N.213).

c) En caso de que en futuras revisiones del PGOU se delimite *suelo urbanizable no programado*, el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) que lo desarrolle fijará el aprovechamiento tipo dentro de los límites de uso e intensidad fijados por el P.G.O.U., y con los criterios técnicos y de ponderación establecidos por estas Normas para el suelo urbanizable programado.

d) El reparto del aprovechamiento urbanístico, una vez delimitado el aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto, se hará según las reglas previstas en esta Normativa (N. 216 y ss y 276 y ss, referidas al aprovechamiento susceptible de adquisición).

e) La definición sistemática de los componentes básicos del aprovechamiento (uso e intensidad, y en su caso, tipología) se aborda, de forma genérica, en las Normas siguientes, y de forma específicia para cada clase de suelo en los *Títulos VI y VII* de estas Normas.

N.112. Usos de suelo.

a) El P.G.O.U. de Melilla asigna *usos urbanos* a todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable .

En el suelo no urbanizable se definen usos acordes con la naturaleza específica de los terrenos y los valores concretos que se quieren proteger (N.157 y ss).

b) El P.G.O.U. define, a un nivel abstracto, dentro de la categoría de *usos urbanos* y con una referencia física (Zona o Unidad de Ejecución en suelo urbano) en la Calificación Global, una serie de *usos genéricos*, que se corresponden con las diversas actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano. Estos *usos genéricos* (se definen en la N.290 y ss) son:

-Residencial.
-Industria y Almacén.
-Equipamiento Secundario.
-Equipamiento Primario.
-Viario y Espacios libres.

c) Los *usos genéricos* se asignan a través de las *calificaciones globales* representadas por una combinación de usos mínimos obligatorios y/o permitidos, y una intensidad de usos reflejada en ámbitos territoriales concretos.

Estos ámbitos territoriales son las Zonas en el suelo urbanizable programado, y las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

1. En su caso, en cada Area de P.A.U. de suelo urbanizable no programado se asigna un uso genérico predominante y los específicamente incompatibles.

2. En suelo urbanizable programado la *calificación global* determina el aprovechamiento de un Sector, y, al mismo tiempo, es el elemento de control para la materialización de usos característicos o principales, compatibles o permitidos y prohibidos a nivel pormenorizado a través de la aprobación del correspondiente Plan Parcial. En este sentido, la distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas en esta clase de suelo tiene carácter indicativo y podrá ser alterado por el Plan Parcial sin que se modifique la *calificación global asignada.*

3 En suelo urbano, el P.G.O.U. delimita Unidades de

Ejecución programadas, regula a través de su calificación global las posibles materializaciones de usos en operaciones de transformación a nivel pormenorizado (*calificación pormenorizada*) en base al control que ejerce el uso característico de la calificación sobre el resto de los usos compatibles o prohibidos que quedan vinculados a él.

d) El Primer nivel de desagregación del uso genérico, definido también de forma abstracta, es el *uso particularizado* que representa el componente propio de la *calificación pormenorizada* o tipologías edificatoria. Supone la desagregación de primer orden de las actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano. Estos usos particuiarizados (se definen en las N.296 y ss) son:

•Residencial.

-Residencial unifamiliar.
-Residencial plurifamiliar.
-Residencial unifamiliar y plurifamiliar.

•Industria..

-Taller.
-Industria.
-Almacén.

•Equipamiento secundario.

-Comercial.
-Administrativo.
-Hotelero.
-Recreativo.
-Garaje y Aparcamiento.

•Equipamiento Primario.

-Docente.
-Sanitario.
-Deportivo.
-Asistencial.
-Socio-Cultural.
-Institucional.
-Institucional de Defensa
-Religioso.
-Servicios Colectivos.
-Infraestructuras.
-Transporte y Comunicaciones.

•Viario y Espacios Libres.

-Viario (en sus distintos niveles).
-Parques.
-Jardines.
-Plazas.
-Areas de Juego.
-Otros.

e) Los *usos particularizados* se asignan a través de las *calificaciones pormenorizadas* (o tipologías edificatorias) representadas por una combinación de usos mínimos (obligatorios y/o permitidos), una intensidad de uso reflejada en ámbitos territoriales concretos, que son las Unidades Mínimas Diferenciadas y el espacio de dominio público, y una tipología o forma edificatoria. A través de las *calificaciones pormenorizadas* que definen usos característicos o principales, compatibles o posibles y prohibidos, es posible el control de las transformaciones de usos autorizadas por estas Normas en el nivel de calificación y uso inferior (el detallado).

f) El *uso detallado* representa el segundo nivel de desagregación del uso genérico, definido también de forma abstracta, que representa el componente propio de la *calificación detallada*. Es la desagregación máxima de las actividades urbanas posibles a nivel

---

conceptual. Estos usos se denominan y definen según el contenido de las N. 302 y ss.

g) Los *usos detallados* se asignan a través de la calificación detallada representadas por una combinación de usos mínimos (obligatorios y/o permitidos), una intensidad de uso que, en general, se corresponde con la asignada a la calificación pormenorizada que la integra, y una forma y tipología que se corresponde, también de forma general, con la calificación pormenorizada.

El soporte espacial o territorial del *uso y calificación detallada* es la parcela .

El que las condiciones de edificabilidad y forma o tipología esté determinada por la calificación pormenorizada a nivel detallado, no significa que la edificación existente se encuentre fuera de ordenación si contradice las posibilidades de la calificación pormenorizada, ya que si no se sustituye la edificación actual se podrá hacer en ella obras de consolidación, aumento de volumen (en las condiciones fijadas por el P.G.O.U.), modernización o incremento de su valor de expropiación (siempre que no se incluya en una intervención urbanística programada y no sea radicalmente contraria a las previsiones del P.G.O.U.) (48).

h) En cada clase de suelo, en función de los usos urbanísticos asignados en sus distintos niveles (genérico, particularizado y detallado) se definirán calificaciones globales, pormenorizadas (tipologías edificatorias) y detalladas, concurrentes en un mismo ámbito territorial, así como las posibilidades de compatibilidad, manteniendo, en todo caso, las características de la calificación global que son inalterables.

i) La *calificación urbanística* (N.72 y ss.) responde a componentes básicos de usos e intensidades de uso, que lleva aparejada una referencia, más o menos concreta, según se detalle el nivel de asignación (global, pormenorizado o detallado) a una morfología o tipología arquitectónica de volúmenes a edificar.

Las características más sobresalientes de esta morfología o tipología, que se definen en estas Normas a nivel pormenorizado y en suelo urbano son:

-Unidades Mínimas Diferenciadas
-Agrupación de las unidades de uso en la edificación. (Tipología deUnidades Minimas Diferenciadas edificadas).
-Disposición de la edificación en la parcela, especialmente retranqueos. (Tipologías de edificaciones).
-Tamaño de las parcelas mínimas edificables según las características de la Unidad Mínima Diferenciada donde se incluyen.
-Ocupación de la parcela por edificación. (Tipos de ocupación).
-Alturas de la edificación. (Tipos de alturas).
-Etc.

Además, habrá que tener en cuenta, como componente especial de la calificación, las limitaciones que puede introducir al aprovechamiento definido por la calificación urbanística, el hecho de que una edificación esté catalogada como de interés por el PGOU o por el planeamiento urbanístico de desarrollo o la legislación de Patrimonio Histórico e instrumentos normativos redactados al amparo de ésta(*Título XI*).

N.113. Intensidades o edificabilidades.

a) El segundo componente del aprovechamiento

urbanístico, determinante de cada nivel de calificación, es la intensidad de uso o edificabilidad en cada ámbito territorial.

b) Para el caso en que se clasifique suelo *urbanizable no programado* el P.G.O.U.se fijarán en cada Area de P.A.U. unos límites máximos y mínimos de intensidad de uso.

c) En *suelo urbanizable programado* cada calificación global asignada a cada Zona tendrá una intensidad global definida por el P.G.O.U. que será componente del aprovechamiento del Sector y, en última instancia, del aprovechamiento tipo de cada una de las dos Areas de Reparto que se pueden delimitar.

d) En *suelo urbano* cada calificación pormenorizada o tipología edificatoria tendrá una edificabilidad pormenorizada asignada por el P.G.O.U. resultado del tipo propuesto en cada Barrio de la Ciudad.

La calificación pormenorizada (uso, intensidad, tipología y posibles limitaciones impuestas por el P.G.O.U.) determina el *aprovechamiento lucrativo real* en cada Unidad Mínima Diferenciada y, en última instancia, el aprovechamiento tipo.

e) En suelo urbano incluido en Unidad de Ejecución se fija una edificabilidad global similar a la establecida en suelo urbanizable y según las previsiones de desarrollo del ámbito.

f) En *suelo urbano* se reconoce la edificabilidad existente en las parcelas construidas siempre que no se procede por sustitución de los edificios (N. 412.g.).

g) Al no considerarse ninguna edificación existente fuera de ordenación (N.112.g.), si los aprovechamientos existentes están patrimonializados (N.94), las modificaciones que introduzca el P.G.O.U. a la baja en los aprovechamientos a través de intervenciones urbanísticas programadas (y por tanto de forma obligatoria) deberá provocar la indemnización por parte del Ayuntamiento a los propietarios afectados, en los términos previstos en los arts. 237 y ss del TR de la Ley del Suelo.

N.114. Tipologías edificatorias.

a) El *Título X* de estas Normas, en los apartados referentes a condiciones generales y particulares de edificación describe las características básicas tipológicas edificatorias (equivalentes a calificiones pormenorizadas) en los diferentes Barrios de la ciudad.

b) Habrá que estar, además, a las matizaciones que introduzca en una tipología concreta el hecho de la consideración de un elemento o edificación de interés, según el contenido del *Título XI* de estas Normas. (N. 440).

N.115. Compatibilidad e incompatibilidad de usos.

a) Cada *calificación global* de una Zona en suelo urbanizable programado o Unidad de Ejecución en suelo urbano, definen unas posibilidades de uso característico o principal concretadas en Unidades Mínimas Diferenciadas con una calificación o tipología edificatoria específica (con un uso particularizado). Además, permite posibilidades de usos compatibles o permitidos, excluyendo los usos particularizados prohibidos (N.321).

b) Cada *calificación pormenorizada o tipología edificatoria* en suelo urbano permite unas posibilidades de uso característico o principal concretadas en parcelas con una calificación y uso detallado específico. Además permite posibilidades de usos compatibles, excluyendo los usos detallados prohibidos (N.321).

En suelo urbano excluido de unidades de ejecución, las tipologías edificatorias de una Unidad Mínima Diferenciada permiten tipologías compatibles dentro de la misma Unidad en los porcentajes fijados en la N.321.

c) En cualquier nueva intervención urbanística, se deberá respetar la composición mínima de usos característicos o principales en los niveles inferiores de calificación que lo compongan.

N.116. Transformación de usos.

a) Dentro del esquema de compatibilidad en los distintos niveles de asignación de calificación urbanística, se puede alterar o transformar la calificación pormenorizada asignada a una Unidad Mínima Diferenciada, o la calificación detallada asignada a una parcela, siempre que se realice el correspondiente *Estudio de Transformación* que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantiene inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.

b) En cualquier caso, la calificación global de un suelo urbanizable programado y en unidades de ejecución en suelo Urbano es inalterable, y solo podrán transformarse a través de un procedimiento que suponga la revisión del P.G.O.U. (N.11 y 12), ya que con esta transformación se alteraría un elemento de la estructura general y orgánica del territorio (N.129). Hay que tener en cuenta la salvedad contenida en la N. 210.

c) Las propuestas de transformación de usos tendrán que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta no solo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados por el P.G.O.U. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta Normativa en suelo urbano. N.272 y 274.

d) El *Estudio de Transformación* se compondrá de una Memoria y Planos, donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico en el ámbito, y de que la transformación no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística. Dicha documentación, una vez presentada en el Registro Municipal, será informada por los técnicos municipales y sometida a información pública por un plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo se elaborará un nuevo informe técnico con propuesta para su aprobación o no por la Comisión de Gobierno Municipal.

Si la Comisión de Gobierno aprueba el *Estudio de Transformación*, las condiciones contenidas en éste serán las que se apliquen en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.

e) No existe transformación cuando la propuesta de edificación es de un uso característico del nivel de calificación superior (aunque esto suponga una modificación del uso existente).

En el caso de propuesta de edificación de usos compatibles es necesaria la redacción del *Estudio de Transformación* para asegurar la composición y características mínimas de la calificación de nivel superior. (asegurar la superficie mínima de uso característico)

CAPITULO VII. CRITERIOS GENERALES DE VALORACION DEL SUELO. RELACION CON LA ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS.

N.117. Valoración del suelo y aprovechamiento urbanístico. Vinculación a la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas.

a) Las valoraciones del suelo se han visto transformadas sustancialmente con la entrada en vigor de la ley 8/90 cuyo régimen se contiene íntegramente en el vigente T.R. Las valoraciones se vinculan, básicamente, con la clase de suelo sobre la que se opera, los aprovechamientos susceptibles de adquisición y de forma predominante, con la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas (N.90 y ss).

A los efectos del P.G.O.U. y siempre que sea necesaria la adquisición de terrenos para el desarrollo de una intervención urbanística, las valoraciones del suelo se harán según los criterios descritos en los párrafos siguientes.

b) Todos los terrenos incluidos en el Término Municipal de Melilla tendrán valor inicial o valor urbanístico, éste último matizado según las circunstancias de aprovechamiento, de adquisición de facultades en el momento de proceder a la valoración, y según el sistema elegido para su ejecución (49).

c) El *valor inicial* se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones de carácter catastral sin consideración alguna de su posible utilización urbanística. En defecto de aplicación de estos criterios se estará al cálculo del valor según los métodos del rendimiento bruto o de su valor medio en venta.

d) El *valor urbanístico* se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de carácter ubanístico adquiridos en el momento de la valoración. Según este criterio, el valor máximo del valor urbanístico se determinará aplicando al aprovechamiento que puede materializar el propietario en su parcela al valor básico unitario de repercusión en el polígono fiscal correspondiente, sobre el uso característico del Area de Reparto (unidad de aprovechamiento), ponderando dicho valor en función de la situación de la parcela dentro de cada polígono.

En defecto de la fijación del polígono fiscal y del valor básico de repercusión, estas Normas y el en Programa de Actuación del P.G.O.U. establecen valores de la Unidad de Aprovechamiento en cada Area de Reparto (N.221 y 280), que serán incrementados anualmente desde la aprobación definitiva del P.G.O.U., según la subida del I.P.C.

Estos valores de la unidad de aprovechamiento se sustituirán una vez que se aprueben los correspondientes polígonos fiscales y se produzca la adaptación de estos valores a las condiciones urbanísticas impuestas por el P.G.O.U.

e) Los valores de los predios, en cada caso, se obtendrán de la siguiente forma:

1.El suelo *no urbanizable o el urbanizable no programado* que no cuente con P.A.U., se valorará según su valor inicial.

2. Suelo sin el planeamiento urbanístico de desarrollo necesario aprobado.

-Suelo *urbanizable programado*. Valor inicial mas el 25% del costo de su urbanización con arreglo a los módulos fijados por estas Normas (N.221) y el Programa de Actuación del P.G.O.U.

-Suelo *urbano*. La menor de las cantidades siguientes: valor urbanístico correspondiente al P.G.O.U. anterior (que el presente revisa), o el 50% del aprovechamiento susceptible de apropiación según el P.G.O.U. revisado y adaptado.

3. Adquirido el derecho a urbanizar.

-Suelo *urbanizable programado*. Valor inicial mas el 50% del costo de su urbanización, con arreglo a los módulos fijados por estas Normas (N.221) , Programa de Actuación del P.G.O.U., y el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial correspondiente.

-Suelo *urbano*. Valor urbanístico correspondiente al 50% del aprovechamiento susceptible de apropiación según el P.G.O.U.

La perdida del derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos sitúa al suelo *urbanizable programado* en el valor inicial exclusivamente, y al suelo *urbano* en el menor de los valores contemplados en el segundo párrafo del punto 2 de este apartado e).

4. Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el suelo *urbano y el urbanizable programado* se tasarán conforme al valor urbanístico.

5. Cuando se actúe por el sistema de expropiación (cualquiera que sea la finalidad que la motiva), los criterios de tasación serán los siguientes:

-Sistema General en *suelo urbano*. Según el 75% del aprovechamiento tipo de la media de las Areas de Reparto que se delimiten.
-Dotación pública de carácter local en *suelo urbano*. Según el 75% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se incluya.
-Unidad de Ejecución y Ambito Aislado en *suelo urbano* ejecutado por el sistema de expropiación. Según el 75% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se incluya.
-Sistema General en suelo *urbanizable programado*. Según el 50% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se incluya el Sistema.
-Sectores de suelo *urbanizable programado* ejecutados por el sistema de expropiación. Según el 50% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se incluya el Sector.

f) Este esquema de valoración de suelo es el utilizado por el P.G.O.U. a los efectos de demostrar la viabilidad de las intervenciones urbanísticas de carácter privado y justificar las inversiones públicas previstas y su financiación, (justificaciones contenidas en el Programa de Actuación).

CAPITULO VIII. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS A LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.118. Modificación y revisión del P.G.O.U. Cambio de los aprovechamientos urbanísticos y supuestos indemnizatorios.

a) La revisión y/o modificación del P.G.O.U. solo producirá efectos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planeamiento urbanístico fueran inferiores a los fijados por el anterior que se sustituye, y se hubieran patrimonializado y no pudieran materializarse con la mencionada revisión o modificación.

Si en el momento de entrar en vigor la revisión y/o

modificación del P.G.O.U., se hubiera adquirido o patrimonializado el derecho a edificar, pero no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia, debiéndose de indemnizar, además del valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25% del coste de ejecución del Proyecto para el que se obtuvo la misma y los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada (arts. 238 y 55 del T.R.).

b) Las situaciones de fuera de ordenación surgidas de los cambios en el planeamiento urbanístico determinado en este P.G.O.U. no serán indemnizables con carácter general.

c) En todo caso, son indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio dentro de los plazos establecidos por el P.G.O.U. si, como consecuencia de la revisión y/o modificación o por acordarse la expropiación devinieran inútiles para los propietarios (art. 241 del T.R.).

CAPITULO IX. OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.119. Otros mecanismos para el control de la función social de la propiedad del suelo.

a) El T.R de la Ley del Suelo establece mecanismos que perfilan y delimitan el derecho de propiedad del suelo profundizando en su función social. El objetivo de estos mecanismos es dar cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos cuya utilización por parte del Ayuntamiento puede facilitar la gestión urbanística y potenciar su intervención en el mercado del suelo.

b) Estos mecanismos son:

-Formación del Patrimonio Municipal de Suelo.
-Inclusión de terrenos en el Registro de Solares y Terrenos sin Edificar.
-Derecho de Tanteo y Retracto del Ayuntamiento.

SECCION 1.FORMACION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

N.120. Patrimonio Municipal de Suelo. Establecimiento de reservas.

a) Constituyen el *Patrimonio Municipal de Suelo* el clasificado como urbano y urbanizable y no urbanizable, obtenido como consecuencia de cesiones y expropiaciones urbanas de cualquier clase y del ejercicio del Tanteo y Retracto.

b) Los terrenos que componen este Patrimonio cuyo fin sea la edificación de usos lucrativos, deberán ser destinados a vivienda, en algun régimen de protección pública o a otros usos de interés social en los términos fijados por el P.G.O.U..

c) El Ayuntamiento podra delimitar terrenos como reserva para la formación de este Patrimonio, mediante el procedimiento fijado en los arts. 278.1 y 2, y 146 del T.R.

d) La delimitación de un terreno como reserva para estos fines implicará su declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.

SECCION 2. INCLUSION DE TERRENOS EN EL REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN EDIFICAR.

N.121. Registro de Solares y Terrenos sin Edificar. Venta forzosa de terrenos.

a) En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos establecidos por estas Normas, cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del *regimen de venta forzosa* de terrenos a través del procedimiento descrito en estas Normas (N 41). En este caso se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas, sin perjuicio de la reducción o minusvaloración que en dichas facultades produce, precisamente, el incumplimiento de deberes urbanísticos.

b) La venta forzosa se llevará a cabo mediante la inclusión de parcelas y solares en el Registro de Solares y Terrenos sin Edificar, constituido a tal fin por el Ayuntamiento según lo dispuesto en el art. 230 del T.R.

c) El expediente de inclusión de terrenos en este Registro contendrá la valoración de éstos conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular (con la reducción o minusvaloración por incumplimiento de deberes, señalada en el apartado a) de esta Norma) , y determinará para éste la imposibilidad de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

N.122. Adjudicación de terrenos.

a) Los terrenos e inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Edificación podrán ser adjudicados tanto a la iniciativa privada como a cualquiera de las Administraciones Públicas actuantes en la materia, mediante concurso.

b) En la convocatoria del concurso se fijarán como mínimo las siguientes condiciones:

-Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario que, como mínimo, será el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento lucrativo real materializable.
-Plazo máximo para la realización de obras de urbanización y edificación.
-Precios máximos de venta o arrendamientos de las edificaciones resultantes de la intervención

c) El plazo entre la inclusión del terreno en el Registro y la convocatoria del concurso no puede ser superior a un año.

d) La diferencia entre la valoración del terreno en el momento de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación corresponde al Ayuntamiento, que debe invertirla en intervenciones urbanísticas o en materia de vivienda.

SECCION 3. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO.

N.123. Tanteo y retracto. Delimitación de Areas.

a) A los efectos de garantizar el cumplimiento del P.G.O.U., poder incrementar el Patrimonio Municipal de suelo, garantizar la intervención pública en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos urbanísticos del Ayuntamiento, éste podrá ejercer el derecho de Tanteo y Retracto en algunos supuestos de transaciones onerosas de terrenos y de otros inmuebles.

b) Estos supuestos se refieren a transmisiones de los

inmuebles siguientes:
-Terrenos sin edificar.
-Terrenos que no agoten el aprovechamiento realmente materializable previstos por el PGOU.
-Terrenos con edificaciones en construcción.
-Terrenos con edificaciones ruinosas o disconformes con la ordenación urbanística aplicable.
-Viviendas construidas o en construcción, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor, y en el caso de las construidas, que la transmisión se proyecte antes de transcurir un año desde la terminación del edificio.
-Viviendas acogidas a los beneficios de proteccion oficial. Esta posibilidad se establece con el objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de este tipo de viviendas.

c) El Ayuntamiento podrá delimitar Areas de Tanteo y Retracto siguiendo al procedimiento fijado en los artículos 292 y 146 del T.R. vigente (previsto para la delimitación de las Unidades de Ejecución cuando el planeamiento aprobado no contuviera dicha delimitación).

d) En el procedimiento de delimitación tendrá que determinarse si se incluyen en el ejercicio del Tanteo y Retracto sólo terrenos sin edificar o también terrenos con edificación que no agoten el aprovechamiento lucrativo real permitido por el P.G.O.U.. También tendrá que establecerse si la delimitación afecta sólo a viviendas en construcción o construidas.

e) En la delimitación deberá figurar una relación de bienes afectados y sus propietarios, y será perceptiva la notificación a éstos y la previa información pública prevista en los arts. 292 y 146 del T.R.

N.124. Procedimiento y efectos.

a) Los propietarios de bienes afectados por la delimitación de Areas de Tanteo y Retracto deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y demás condiciones asociadas de la transacción , a los efectos del posible ejercicio del Tanteo por parte del municipio en un plazo de 60 días naturales.

b) Si no se hiciera esta notificación el Ayuntamiento podrá ejecutar el derecho de Retracto en otro plazo de 60 días naturales. Este derecho de Retracto será preferente a cualquier otro.

c) Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de Tanteo caducarán a los cuatro meses de su remisión al Ayuntamiento.

d) El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada de los planos que reflejen la delimitación del Area con la relación detallada de las calles comprendidas y los propietarios y bienes afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

e) No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las posibles delimitaciones si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los apartados a), b) y c) (arts. 293 al 296 del T.R.).

TITULO IV. NORMAS GENERALES PARA LA ORGANIZACION Y ORDENACION FISICA DEL TERRITORIO.

N. 125. Ordenación física.

a) La documentación gráfica del P.G.O.U. representa la propuesta de ordenación física del territorio de Melilla, graduada en varios niveles a partir del esquema básico definido por la *estructura general y orgánica del territorio.*

b) Esta graduación desciende a niveles de detalle de forma paralela a la asignación de usos y calificaciones urbanísticas, describiendo como segundo nivel el *sistema local.*

c) El P.G.O.U. establece un *esquema básico de estructura general* inalterable, ya que solo puede sufrir modificación a través de la revisión de éste (N. 11 y 12), y un *esquema de sistema local* fijo en suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución, e indicativo para el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución (Unidades Mínimas no Diferenciadas en los términos previstos en la N. 105 e)) y en Sectores de suelo urbanizable programado (determinándose de forma precisa y definitiva a través de la redacción de un Plan Especial de carácter Integral o un Plan Parcial, respectivamente).

El planeamiento urbanístico de desarrollo que se aparte de la ordenación indicativa descrita en el P.G.O.U. deberá justificar la bondad de la nueva propuesta respecto al trazado de ésta y, en todo caso, mantendrá la lectura formal propuesta por la trama urbanística y los elementos singulares de edificación y composición (red viaria principal o singular de la intervención, solares para espacios libres y equipamientos, etc).

d) Con carácter general, para el caso en que sean modificadas las ordenaciones de carácter indicativo, o cuando en éstas ni siquiera se prevean, se establecen las condiciones de calidad y diseño que deben de contener las ordenaciones y propuestas de cualquier instrumento de desarrollo del P.G.O.U.

CAPITULO I.SISTEMAS Y NIVELES DE ORDENACION Y DISEÑO.

N.126. Elementos de ordenación física. Clasificación de los sistemas.

a) La ordenación física se concreta a través de una separación clara entre el *espacio de dominio público* y el suelo constituido por parcelas edificables (agrupadas en Unidades Mínimas Diferenciadas), que conforman el *suelo privado y el suelo público de equipamiento*, derivados del proceso de desarrollo urbano previsto por el P.G.O.U.

b) El *espacio de dominio y uso público* puede estar constituido a su vez por calles y/o viario, y zonas verdes y/o espacios libres.

c) El suelo de parcelas edificables (*privado y público*), conforma Unidades Mínimas Diferenciadas de uso lucrativo y de equipamiento comunitario (según la calificación urbanística), que a su vez, puede ser de carácter público o privado.

d) Este esquema, reflejado por el P.G.O.U. en el suelo

urbano y en el urbanizable programado puede tener *carácter fijo* (vinculante) o bien *carácter indicativo* (N.125).

e) A su vez, el esquema descrito puede integrarse, en su vertiente de suelo de dominio público y suelo de parcelas edificables, dentro del esquema de *estructura general y orgánica del territorio* (inalterable y que abarca a todo el Término Municipal, incluido el suelo no urbanizable), o dentro del esquema de *dotación o sistema local*, descrito con carácter fijo o indicativo y que abarca el suelo urbano y el suelo urbanizable programado.

f) Con los elementos de estructura general y orgánica del territorio se identifican a nivel de usos e intensidades las calificaciones globales en suelo urbanizable programado y las áreas de tipología edificatoria en suelo urbano. Con los elementos de dotación local se identifican a nivel de usos, edificabilidades y tipologías, las calificaciones pormenorizadas y detalladas.

SECCION 1. ELEMENTOS DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

N.127. Elementos conformadores y estructurantes del territorio.

a) La combinación de diversos elementos significativos de la estructura general del territorio define la propuesta de los *elementos conformadores y estructurantes* que describe de forma gráfica las características fundamentales y singulares de la ordenación propuesta para Melilla (*modelo urbano* determinado en base a los objetivos y criterios de planeamiento).

b) Estos elementos estructurantes (que se pueden desagregar en varias propuestas de elementos de estructura general y orgánica en una o varias formas específicas de desarrollo del proceso urbano, etc.) son los siguientes:

1. Vía perimetral de Circunvalación (y red radial de conexión perpendicular)

2. Desarrollo integral de los Barrios de la Cornisa Norte del Núcleo Urbano.

3. Tratamiento y acondicionamiento de la Playa.

4. Creación de espacios de esparcimiento público en los ejes Río de Oro -Vía del Cargadero.

c) Los objetivos y procedimientos para conformar estos elementos se describen en la Memoria y en el Programa de Actuación del P.G.O.U. En cualquier caso son objetivos básicos del P.G.O.U. la conformación de estos elementos. El Ayuntamiento dirigirá la actividad urbanística de forma prioritaria a su materialización en concordancia con el contenido del Programa de Actuación del P.G.O.U.

N.128. Elementos de estructura general y orgánica del territorio.

Al margen de la esquematización física que supone la definición de *elementos conformadores y estructurantes*, el P.G.O.U. define los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, que se desarrollan en cualquier clase de suelo.

Los elementos de estructura general y orgánica son los siguientes (50):

a) Areas de Reparto con Aprovechamiento tipo en suelo urbano (que recogen la síntesis de los tipos edificatorios), Zonas de calificación global en suelo urbanizable programado, y Zonas en suelo no urbanizable (y, si en futuras revisiones se clasifica suelo urbanizable no programado, las correspondientes áreas de PAU).

b) Sistema general de comunicaciones.

c) Sistema general de espacios libres constituido por parques públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural y recreativo.

d) Sistema general de equipamientos.

e) Otras instalaciones y obras cuya implantación influya sustancialmente en el desarrollo del territorio.

N.129. Calificaciones globales. Areas de Reparto con aprovechamiento tipo.

a) En *suelo urbano* el P.G.O.U. establece un aprovechamiento tipo para cada Area de Reparto, en el que se identifica una o varias tipologías edificatorias características en el nivel de calificación pormenorizada (N. 321).

En suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución se definen calificaciones globales que identifican como tipologías edificatorias características a las siguientes:

Residenciales
R1.....T1, T2, T3, y T4
R2.....T5, T6, y T7

Industrial 1.....T9 y T10.
Equipamiento Secundario ES.....T11 y T12
Equipamiento Primario EP.....T8

b) En *suelo urbanizable programado* se definen calificaciones globales por cada Zona integrante de los distintos Sectores.

Dichas calificaciones pueden ser (para el suelo clasificado por el PGOU o en futuras revisiones) las siguientes:

1. Residenciales:
-R1
-R2

2. Industrial 1

3. Equipamiento secundario ES

4. Equipamiento primario EP

5. Viario y espacios libres.
-Viario y calles de primer orden.
-Parques.

c) En caso de que se clasifique *suelo urbanizable no programado en futuras revisiones* la referencia a nivel de usos de elementos de estructura general y orgánica serán los usos genéricos:

-Residencial. (R).
-Industrial y almacenaje. (I).
-Equipamiento secundario. (ES).
- Equipamiento primario. (EP).
- Viario de espacios libres.

d) En *suelo no urbanizable* se delimitan las Zonas de Protección siguientes:

-Zona de Protección Especial.

-Zona de Protección Común.
-Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

N.130. Sistema General de comunicaciones.

a) Son elementos de sistema general, con independencia de la clase de suelo por el que transcurren el viario señalado como tal por el P.G.O.U. por comunicar los distintos Barrios, la Ciudad con los puestos fronterizos y elementos singulares del Municipio (tal como Aeropuerto, Puertos, etc), la Circunvalación de la Ciudad, etc. Estos elementos son existentes o propuestos por el P.G.O.U.

b) El *esquema de carreteras y elementos de comunicación de sistema general* que atraviesa el Municipio es el siguiente:

-Circunvalación de Melilla.
-Carretera de Hidúm.
-Carretera de Farhana.
-Carretera de Nador y su desdoblamiento.
-Carretera al fuerte de Rostrogordo y Punta de Rostrogordo.
-Carretera de Cabrerizas-Reina Regente.
-Carretera al Aeropuerto y enlace con Ctra de Yazinen (Ctra. Hardú).

- Eje Norte-Centro:
• Prolongación Ctra. de Tres Forcas.
• C/ México.
• C/ Infantería
• C/ Juan Lanuza.
• C/ Sor Alegría.
• Avda. Reyes Católicos.
• C/ Lope de Vega.
• C/ Cardenal Cisneros.
• C/ García Cabrelles.

-Eje Noroeste-Centro:
• Prolongación Ctra. de Hidúm.
• C/ Ibáñez Marín.
• C/ C. Ramírez de Arellano.
• Avda. Reyes Católicos.
• Duplete: C/ Gral. Marina, C/ Gral. O´Donnell.

-Eje Oeste- Centro:
• Prolongación Ctra. de Farhana.
• Cuesta de la Normal.
• Plaza de Martín de Córdoba.
• Puente del Tesorillo.
• Avda. de Gral. Mola.
• Teniente Coronel Seguí.

-Eje Sur-Centro:
• Prolongación Ctra. de Nador.
• C/ Gral. Astilleros.
• Duplete C/ General Polavieja, C/ Alvaro de Bazán.
• C/ Actor Tallaví.
• C/ Tte. General García Valiño.
• Avda. General Macías.

-Cinturón Externo:
• C/ La Legión.
• C/ Capitán Arenas.
• Ctra. Alfonso XIII.
-Cinturón Interno:
• C/ General Pintos.
• C/ Fernández Cuevas.
• Avda. Reyes Católicos.

c) El viario urbano de primer orden de nuevo trazado deberá cumplir los estándares fijados en estas Normas (N. 448).

---

d) Este viario de primer orden será, básicamente, el elemento separador de las Areas de Reparto en suelo urbano y de los Sectores y Areas PAU en suelo urbanizable (con independencia de que en cada caso concreto se utilicen criterios más apropiados de delimitación).

e) En el caso de vías exteriores al suelo urbano de nueva creación se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por la Ley 25/88 del 29 de Julio, sobre Normas Reguladoras de Carreteras y Caminos.

N.131. Parques públicos y áreas destinadas al ocio. Estándares mínimos.

a) Se delimitan *Parques Públicos* en todo el Término Municipal en una proporción superior a 5m2 de suelo por habitante, contabilizando la población de derecho prevista por el P.G.O.U.

En estos Parques, distribuidos por todo el Municipio, solo se admitirán usos compatibles que, por su carácter, no supongan restricción del uso público (N.321).

Se consideran *Parques Públicos* las zonas ajardinadas y acondicionadas con vegetación con una superficie superior a 5.000 m2 en la que puede inscribirse una circunferencia de 50 m2 de diametro como mínimo.

Se incluyen dentro de estos *Parques* los denominados *Parques Periurbanos* en suelo no urbanizable.

b) Se delimitan *áreas públicas destinadas al ocio* de tipo recreativo y cultural, como grandes zonas deportivas abiertas al uso público y instalaciones de similares características señaladas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

N.132. Sistemas general de equipamientos. Estándares mínimos.

a) Se considera sistema general de equipamientos, a todos aquellos centros dedicados al servicio de toda la población del Municipio, destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes (centros de BUP con un mínimo de 9.000 m2 de suelo cuando sean de nueva creación), sanitarios, asistenciales, cementerios u otros señalados a nivel gráfico por el P.G.O.U., necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios del Municipio.

b) No se fijan estándares ni dimensiones mínimas para las propuestas de estos nuevos equipamientos por el P.G.O.U.

N.133. Elementos de estructura general de infraestructuras básicas.

Se consideran tambien como elementos de estructura general y orgánica del territorio:

a) Las arterias y redes básicas de abastecimiento, captaciones y depósitos de almacenaje y reguladores de agua potable, tanto existentes como propuestas, por el P.G.O.U.

b) Las arterias y redes básicas de saneamiento y depuradoras existentes o previstas por el P.G.O.U.

c) Redes de alta tensión y centros de transformación existentes y previstas por el P.G.O.U.

d) Vertederos de residuos sólidos existentes y asumidos por el P.G.O.U. y los previstos por éste.

e) Red básica de telefonía y telecomunicación del Municipio.

N.134. Otros elementos de sistema general.

Se definen tambien como elementos de estructura general y orgánica del territorio, los siguientes:

a) *Rio de Oro.* Atraviesa el Municipio de oeste a este y, tendrá que ser encauzado a su paso por el suelo urbano y urbanizable para evitar posibles inundaciones. El cauce del río tendrá una zona de protección a cada lado del margen encauzado, separada de este 5 m.l. dentro de la que esta prohibido cualquier nueva edificación, considerándose zona de uso público. En una zona de 100 m.l de anchura se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, según el contenido de estas Normas (51).

En los suelos de nuevo desarrollo, ya sean urbanos o urbanizables, el cauce del río será encauzado con anterioridad a la construcción de la edificación, y en paralelo al proceso de la urbanización repercutiendo su costo, siempre que sea posible, en base a criterios de viabilidad de la intervención, sobre los propietarios incluidos en Unidades de Ejecución o Sectores.

b) Del mismo modo, se consideran elementos de estructura general y orgánica el *conjunto de arroyos y cauces de agua* que discurren por el término municipal de Melilla. Éstos deberán de ser encauzados a su paso por suelo urbano y urbanizable, tal y como queda recogido en el Programa de Actuación del P.G.O.U.

c) *Paseo Marítimo y playa* señalado gráficamente en el P.G.O.U., situado en la mayor parte de su trazado dentro de la servidumbre de tránsito definida por la Ley 22/88, de 28 de Julio, sobre Costas, es decir, sobre una franja de 6 m.l. medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Se define gráficamente el dominio público.

d) También se consideran elementos de estructura general y orgánica el *Puerto* y el *Aeropuerto.*

d) *Zona de Servicio del Puerto de Melilla:* la Zona de Servicio del Puerto de Melilla tiene la calificación de Sistema General Portuario. Dicho sistema se desarrollará a través de un Plan Especial o instrumento equivalente. Los terrenos afectos a dicha Zona de Servicio del puerto tienen la consideración de bienes de dominio público portuario estatal, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/92, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de Marina Mercante. En dichos terrenos sólo se podrán llevar a cabo las actividades, instalaciones o consrtrucciones permitidas por la Ley 27/92, Plan Especial o, en su defecto, Plan de Utilización del Espacio Portuario.

SECCION 2. ELEMENTOS DE SISTEMA LOCAL.

N.135. Elementos de sistema local.

a) En suelo urbano y suelo urbanizable programado el P.G.O.U. desarrolla sus determinaciones a nivel pormenorizado y detallado, delimitando los elementos de sistema local (cuya referencia es, en el suelo urbano, el Barrio).

El viario se desarrolla a nivel local tambien en suelo no urbanizable.

b) La redacción de Planes Parciales sobre Sectores en suelo urbanizable programado o Planes Especiales sobre Unidades de Ejecución en suelo Urbano o

---

unidades Mínimas no diferenciadas en los términos de la N.105.e), definirá la distribución y ubicación de estos sistemas, siempre que se respeten los estándares mínimos establecidos en el anexo del R.P. y estas Normas (N. 226 y 284).

c) En este nivel de ordenación física del suelo urbano, o con expectativas de serlo (suelo urbanizable), se prestará especial atención, en el P.G.O.U. y el plancamiento de desarrollo, a la organización y composición del espacio público .

El diseño de los espacios públicos se referirá a las características formales de los definidos entre alineaciones, masas o bloques de edificación e incluirán consideraciones sobre las dimensiones de los distintos espacios (calles, plazas, etc.) y sobre las conexiones de unos espacios con otros.

Especialmente se cuidará:

-La organización de los espacios públicos, itinerarios y paseos peatonales.
-La dotación y organización de aparcamientos.
-La relación entre vias de acceso y edificación.
-El cerramiento del espacio urbano (alineaciones y cerramientos de las parcelas).
-La forma del terreno natural y el transformado (rasantes, taludes, etc).
-Las masas de arbolado.
-Los demás aspectos que contribuyan a la calidad visual y funcional de la esencia urbana.

d) El sistema local queda definido por los siguientes elementos:

-Calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias) y detalladas con carácter fijo o indicativo.
-Viario rodado de segundo orden y peatonal.
-Jardines,áreas de juego y otros espacios libres.
-Equipamiento comunitario a escala local.
-Otras instalaciones de carácter local.

N.136. Calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias) y detalladas.

a) En suelo urbano y urbanizable programado se definen Unidades Mínimas Diferenciadas (con carácter fijo o indicativo) a las que se le asigna (o pueden asignar) usos característicos o principales y permitidos o posibles, intensidad de uso y morfología y tipología arquitectónica (N. 112; 113 y 114). Estos ámbitos constituyen los espacios edificables de propiedad privada o pública.

b) Las *calificaciones pormenorizadas* o tipologías edificatorias establecidas por el PGOU son la combinación, desarrollada a nivel gráfico en los *Planos de Ordenación*, de los usos particularizados y la forma de las tipologías (que definen la intensidad o edificabilidad) Los *usos particularizados*, agrupados por usos genéricos son los señalados en la N.112 d).

Las tipologías edificatorias asignadas (o que se puedan asignar) a cada Unidad Mínima Diferenciada, cuyas condiciones se definen en cada Barrio en las N.439 y 440, son las siguientes:

T1. Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana (uso particularizado: residencial plurifamiliar).

T2.Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela (uso particularizado: residencial plurifamiliar).

T3.Edificio de viviendas en bloque exento (uso particularizado: residencial plurifamiliar).

T4.Edificio de viviendas en bloque aislado (uso particularizado: residencial familiar)

T5.Vivienda unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana (uso particularizado: residencial unifamiliar y plurifamiliar).

T6. Vivienda unifamiliar adosada o en hilera (uso particularizado: residencial familiar)

T7. Vivienda unifamiliar aislada o pareada (uso particularizado: residencial unifamiliar).

T8. Edificio o instalación singular dotacional (uso particularizado: cualquiera de los incluidos como equipamiento primario).

T9. Nave industrial agrupada en manzana (uso particularizado: cualquiera de los industriales).

T10. Edificio o instalación singular de uso industrial (uso particularizado: cualquiera de los industriales).

T11. Edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación a fachada (uso particularizado: cualquiera de los incluidos como equipamiento secundario).

T12. Edificio o instalación de equipamiento secundario aislado (uso particularizado: cualquiera de los incluidos como equipamiento secundario).

c) Las *calificaciones detalladas* y *usos detallados* (agrupados por usos genéricos son los siguientes):

1. Residenciales.

-Vivienda Unifamiliar exclusiva.
-Vivienda Unifamiliar no exclusiva.
-Vivienda Plurifamiliar exclusiva.
-Vivienda Plurifamiliar no exclusiva.
-Vivienda Colectiva hasta de 25 habitaciones.
-Vivienda Colectiva desde 26 habitaciones.

2. Industrial y almacenaje.

-Pequeño taller.
-Mediano taller.
-Pequeña industria.
-Mediana industria.
-Gran industria.
-Industria molesta, insalubre, nociva y peligrosa.
-Industria agropecuaria.
-Pequeño almacén.
-Mediano almacén.
-Gran almacén.

3. Equipamiento secundario.

-Local comercial menor de 150 m^2.
-Local comercial de entre 150 y 300 m^2.
-Local comercial mayor de 300 m^2.
-Centro comercial singular.
-Despacho profesional.
-Local de oficinas menor o igual de 300 m^2.
-Local de oficinas mayor de 300 m^2.
-Centro administrativo singular.
-Establecimiento hotelero menor de 10 habitaciones.
-Establecimiento hotelero entre 10 a 25 habitaciones.
-Establecimiento hotelero entre 26 a 50 habitaciones.
-Establecimiento hotelero de más de 51 habitaciones.
-Instalaciones al aire libre (campings).
-Local de recreo hasta 300 m^2.

-Local de recreo sin limitación.
-Instalación singular al aire libre.
-Instalación singular cerrada.
-Garaje anejo.
-Garaje en bajos y/o sótanos.
-Garaje en edificación sobre rasantes.

4. Equipamiento primario.

-Docente menor o igual de 500 m^2.
-Docente mayor de 500 m^2.
-Sanitario menor o igual de 250 m^2.
-Sanitario entre 250 y 1.250 m^2.
-Sanitario mayor de 1.250 m^2.
-Deportivo menor o igual de 500 m^2.
-Deportivo mayor de 500 m^2.
-Asistencial menor o igual de 500 m^2.
-Asistencial mayor de 500 m^2.
-Socio-cultural menor o igual de 250 m^2.
-Socio-cultural mayor de 250 m^2.
-Institucional menor o igual de 250 m^2.
-Institucional mayor de 250 .
-Institucional de Defensa.
-Religioso menor o igual de 250 m^2.
-Religioso mayor de 250 m^2.
-Servicios colectivos menor de 500 m^2.
-Servicios colectivos entre 500 y 1.000 m^2.
-Servicios colectivos mayor de 1.000 m^2.
-Transporte y comunicaciones menor o igual de 500 m^2.
-Transporte y comunicaciones mayor de 500 m^2.
-Infraestructura.

5. Viario y espacios libres.

-No tiene desarrollo a nivel detallado.

d) El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá adoptar una o varias de la calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias) o detalladas contempladas en estas Normas,o plantear ordenaciones específicas que difieran de ellas. En este último caso deberán justificarse dentro de la figura de planeamiento concreta, la necesidad o conveniencia de prescindir de las calificaciones previstas por el P.G.O.U.

e) Cuando el planeamiento urbanístico de desarrollo proponga ordenaciones con espacios libres mancomunados, deberá quedar determinada claramente la relación entre estos espacios y los espacios de dominio y uso público, y la relación de éstos últimos con las parcelas individuales edificables.

N.137. Viario de sistema local.

a) El primer elemento de dominio público descrito por la ordenación física son las calles y vías de comunicación. Eliminado el viario considerado de primer orden (elemento de la estructura general -N. 130-), constituye el sistema local el viario para tráfico rodado (considerado de segundo orden) y calles peatonales.

b) Se gradúan las calles y vías según este esquema, con independencia de la clase de suelo donde se sitúen.

c) El viario rodado de segundo orden es aquel que da acceso a las edificaciones y parcelas a las que esta íntimamente ligado en el diseño. El viario puede ser continuo o en fondo de saco.

d) Las calles peatonales son itinerarios pavimentados o no para uso exclusivo de peatones, maquinaria de labranza, etc. en trazados y espacios independientes del sistema de vias rodadas.

e) El sistema local de viario de nueva creación cumplirá los estándares previstos en estas Normas (N. 448), o en su caso, en la legislación especial.

f) El sistema local de viario se refleja en la documentación gráfica a escala conveniente.

N.138. Jardines, áreas de juego y otros espacios libres.

a) El P.G.O.U. prevé la ubicación de espacios libres de sistema local, clasificándolos de la siguiente forma:

-Jardines.
-Areas de Juego.
-Otros.

b) Los *Jardines* (especialmente los de nueva creación) son superficies de suelo de dominio público con una superficie superior a 1.000 m2 en la que se puede inscribir una circunferencia de 30 m.l. como mínimo, y que poseen las condiciones apropiadas para la plantación de espacios vegetales.

c) Las *Areas de Juego* son superficies de suelo de dominio público con una superficie superior a 200 m^2 en la que se puede inscribir una circunferencia de 10 m.l. de diámetro como mínimo debiendo estar equipados con elementos adecuados a su función.

d) *Otros*, son los espacios libres delimitados como tales por el P.G.O.U. y que no reúnen los requisitos de los Parques Públicos, Jardines o Arcas de juego.

e) La referencia para la nueva ubicación, por el P.G.O.U. o el plancamiento de desarrollo de estas superficies es el Barrio.

f) Los desarrollos de Unidades de Ejecución en suelo urbano o de Sectores en suelo urbanizable programados deben prever la superficie mínima de suelo para Jardines y Areas de juego establecidas por esta Normativa de forma gráfica o numérica (N. 225 y 284) y subsidiariamente, en el anexo del R.P.

N. 139. Equipamiento comunitario.

a) Dentro de las Unidades Mínimas Diferenciadas delimitadas por el P.G.O.U., se proponen o reconocen la ubicación de parcelas destinadas a equipamiento comunitario al servicio de los diferentes Barrios.

b) El equipamiento comunitario de sistema local responderá a la clasificación contenida en estas Normas para el Equipamiento Primario en su nivel de desarrollo como uso particularizado.

c) Los desarrollos de Unidades de Ejecución en suelo urbano o Sectores en suelo urbanizable programado, deben prever la superficie mínima de suelo para equipamientos comunitarios del sistema local establecidos en esta Normativa (N. 225 y 284) y subsidiariamente, en el anexo del R.P.

En cualquier caso hay que distinguir, en lo referente a reservas de suelo para equipamientos, aquellos que son o serán de propiedad pública (dotacional público), del que se considera por el P.G.O.U. suelo de equipamiento comunitario, pero de propiedad privada (dotacional privado).

N.140. Otras instalaciones.

Se consideran elementos de sistema local a otras instalaciones no contempladas en las Normas anteriores y necesarias para el servicio de los Barrios, de carácter, generalmente público, tales como dotaciones específicas de infraestructuras, servicios de comunicaciones singulares, etc. Dichas instalaciones, en todo caso, quedarán concretadas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

CAPITULO II. EXIGENCIAS DE CALIDAD Y DISEÑO.

N.141. Calidad y diseño.

a) Estas Normas fijan, con carácter general, las condiciones de calidad y diseño que deben reunir los nuevos desarrollos urbanos en el Termino Municipal, asi como el tratamiento de las edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable.

b) El planeamiento urbanístico de desarrollo del P.G.O.U. será especialmente cuidadoso con las determinaciones que impliquen una mejor calidad del producto urbano final.

N.142. En obras y proyectos de urbanización.

a) Los Proyectos de Urbanización cumplirán las normas e instrucciones que para su desarrollo contiene *Capitulo V del Titulo X.*

b) Los Proyectos de urbanización tratarán con especial detalle, además de la pavimentación superficial y las infraestructuras, los aspectos de jardinería, acabado y mobiliario urbano.

N.143. En la edificación. Conservación de edificios y conjuntos.

a) Los proyectos de edificación se adaptarán a las condiciones establecidas *en los Títulos IX y X* de esta Normativa, y a las fijadas por el MOPTMA para viviendas sociales en lo relativo a:

-Condiciones de los edificios de viviendas.
-Condiciones de las viviendas, tanto individuales como colectivas, y de los espacios colectivos.
-Condiciones de los locales comerciales.
-Condiciones de aparcamientos y garajes.

En lo relativo a instalaciones y otras infraestructuras de la edificación, se aplicarán las normativas específicas vigentes en la materia.

b) El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento de conservación de las edificaciones derivadas de la legislación urbanística y específica.

N.144. Calidad ambiental.

a) Las actuaciones urbanas y los usos de terrenos y edificaciones habrán de plantearse en orden al mantenimiento y mejora de la calidad del medioambiente, tanto natural y agrícola, como urbano. Se aplicarán estrictas medidas para el control de la contaminación causada por:

-Ruidos en actividades productivas o por los diversos sistemas de transporte.
-Emisión de humos y gases.
-Saneamiento, depuración y vertido de aguas industriales y fecales, especialmente su vertido al Rio de Oro, el resto de los cauces y el mar litoral.
-Vertido y eliminación de residuos urbanos.

b) El Ayuntamiento exigirá el estricto cumplimiento de la legislación específica vigente en la materia y desarrollará un programa de medidas y ordenanzas municipales para el control más efectivo.

En concreto, para el control de las actuaciones de gran tamaño o de efectos previsibles notables sobre el medio circundante (tanto urbano como no urbanizable) sera necesario realizar *Estudios de Impacto Ambiental*.(52).

N.145. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

a) Los ámbitos delimitados o que se puedan delimitar como Bienes de Interés Cultural dentro del Municipio se verán sometidos a las limitaciones específicas para su protección según el contenido de estas Normas (*Titulo XI*) y de la ley 16/85 de 25 de Junio sobre Patrimonio Histórico Español (LPHE).

b) El programa de Actuación supondrá la redacción de un catálogo de inmuebles y elementos de interés en los términos contenidos en los artículos 12 y 93 del TR de la Ley del Suelo.

N.146. Protección del litoral.

a) El litoral marítimo Municipal se protegerán específicamente definiendo el dominio público, y las distintas servidumbres, limitaciones y de influencia, referidas a las distintas clases de suelo afectadas.

b) Las limitaciones específicas para su protección se fijan en estas Normas (N. 153) y en la Ley 22/88 de 28 de Julio sobre Costas.

c) Gráficamente se representa el límite de dominio público del litoral y las líneas de servidumbre de área. En este sentido, en los planos de Calificación del Suelo (1:2.000) nº 57bis, 58bis y 62bis se recoge el límite de dominio público del litoral propuesto por la Dirección Especial del M.O.P.T.M.A. Dicho límite se halla impugnado por el Ayuntamiento de Melilla, cuya solución se refleja en los planos nº 57, 58 y 62. El mantenimiento de unos u otros planos queda a reserva de lo que definitivamente se apruebe, administrativa o judicialmente.

TITULO V. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

N.147. Normas particulares.

a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como no urbanizable, desarrollando las Normas Generales de los *Títulos anteriores*, según el siguiente esquema:
-*Zonificación*, especificando los distintos ámbitos de protección.
-*Intervenciones posibles* y procedimiento para su ejecución.
-Condiciones relativas a la *ordenación física* de las distintas zonas.
-Normas específicas para las tramitaciones en esta clase de suelo y además para las figuras de *planeamiento específico en desarrollo* del mismo.

b) Se introduce un *Capítulo* previo que versa sobre la definición y ámbito de aplicación de esta clasificación de suelo.

CAPITULO I. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N.148. Definición.

a) Dentro del Término Municipal de Melilla se considera suelo no urbanizable a aquel que queda fuera de la clasificación de suelo urbano y suelo urbanizable (programado o no en su caso) una vez efectuada la delimitación de estas clases de suelo.

b) Constituyen suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano posible.

c) Siguiendo el esquema previsto en el art. 12 del T.R., el suelo no urbanizable se puede considerar como de *protección común* y de *protección especial*. El suelo no urbanizable de protección común se identifica con la *Zona de Protección Común*, y el suelo no urbanizable de protección especial con las *Zonas de Parque*.

Periurbano. Se considera también y en consideración a las determinaciones de la ley de Costas como suelo no urbanizable de protección especial los *Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestres* y *la zona de protección de acantilados*.

N.149. Ambitos de aplicación y alteración de sus límites.

a) El presente *Título* normativo será de aplicación a las intervenciones que se desarrollan en las distintas Zonas que integran el suelo designado como no urbanizable.
b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable, en todas sus Zonas, será considerado como revisión del P.G.O.U. y por tanto se sujetarán al procedimiento descrito en estas Normas (N.11 y 12).

c) El suelo no urbanizable constituyen un estado final en si mismo durante el periodo de vigencia del P.G.O.U.

d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se reconocen por el P.G.O.U. (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto como *fuera de ordenación* a los efectos de mantenimiento y conservación. (48).

Las ampliaciones solo serán autorizadas en la medida que estas Normas lo permitan, y siempre que no superen las condiciones máximas previstas.

CAPITULO II. ZONIFICACION. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

N.150. Zonificación.

a) A tenor de las consideraciones que las Normas anteriores establecen se determinan, dentro del suelo no urbanizable, diferentes grados de protección que conllevan una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones, y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas zonas.
b) Se delimitan tres Zonas:

1. Zonas de Parques Periurbano
2. Zona de Protección Común.
3. Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

c) Además, se señalan en esta clase de suelo los elementos con declaración de Bien de Interés Cultural según el contenido de la Ley de Patrimonio y los recintos de interés social y utilidad pública (instalaciones de defensa y equipamientos existentes en esta clase de suelo).

N.151. Zonas de Parque Periurbano.

a) Se incluyen dentro de estas zonas el territorio señalado en la documentación gráfica del P.G.O.U. dedicado a la agricultura y zonas de arbolado y parques no urbanos. Se señalan en la documentación gráfica del PGOU las zonas de protección de parques y repoblación forestal.

b) En esta Zona se limitará el máximo la actividad edificatoria que, en todo caso, se ceñirá se limitará a las instalaciones apropiadas para el uso del parque.
c) En esta zona se prohíben, en todo caso, la construcción de edificaciones destinadas a viviendas. La construcción de instalaciones forestales, en los términos previstos en estas Normas (N.162 y ss), exigirán el informe favorable del organismo competente en razón de la materia. Se señalan las instalaciones de interés social y utilidad pública de Defensa y equipamiento existente.

N.152. Zona de Protección Común.

a) Se incluye dentro de esta Zona del territorio señalado como tal en la documentación gráfica del P.G.O.U. Se caracteriza por permitir intervenciones orientadas al mantenimiento de las actividades propias específicas del suelo rústico, según lo establecido en los arts. 12 y 16.3 del T.R. para los supuestos de edificación destinadas a:

-Explotación agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.
-Ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

b) En esta Zona es posible la construcción de edificios e instalaciones de *utilidad pública e interés social* (las existentes se señalan en la documentación gráfica) que aunque estrechamente ligadas al suelo urbano y urbanizable, han de emplazarse en medio rural. También es posible la ubicación de instalaciones de uso social, recreativo deportivo y el equipamiento primario que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc., exijan también situarse en medio no urbano y las instalaciones de campings sujetas, igual que las anteriores, a autorización. La utilidad pública o interés social se determinará en cada caso según el contenido de la legislación específica, y cuando no sea consecuencia directa de una declaración legal, podrá ser objeto de tal estimación por parte del Pleno Municipal, mediante acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros (informe preceptivo del Ayuntamiento del art. 44 del R.G.).(53).

c) Se consideran también como acciones posibles en esta clase de suelo las instalaciones y utilizaciones de carácter puntual, como ferias, exposiciones, circos y otros similares que necesitan situarse a las afueras de los terrenos cuyo destino sea urbano.
Se señalan las instalaciones de interés social y utilidad pública de Defensa existentes.

d) Las intervenciones posibles en esta Zona serán las descritas en estas Normas (N.165 y ss).

N.153. Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre. Protección de Acantilados.

a) Se considera suelo no urbanizable los Bienes de Domínio Público marítimo-Terrestre, delimitado gráficamente por el P.G.O.U., según la clasificación y definiciones contenidas en los art. 3, 4 y 5 de la Ley de Costas.
Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en los art. 31 y ss de la Ley de Costas.

b) También se considera como Bienes de Dominio Público el ámbito señalado en la cartografía del PGOU. como protección de acantilados, donde se prohíbe cualquier construcción o ubicación de infraestructuras.

CAPITULO III. INTERVENCIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

N.154. Situaciones y condiciones de las intervenciones.

a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del P.G.O.U.

b) Toda nueva intervención en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual o, en su defecto, a la parcelación reconocida en el Registro de la Propiedad), de forma que quede así afectada en su totalidad, en provisión de futuras intervenciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección Común en las condiciones previstas en estas Normas (N.165 y ss).

c) Las *intervenciones posibles y prohibidas* en cada Zona de esta clase de suelo serán las previstas en estas Normas (N.162 y ss).

SECCION 1 PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

N.155. 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.

N.156. 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 (N.231).

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 familias rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el sector primario.

c) Las condiciones generales a que deben de 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 lleguén a formar Núcleos de Población , se someterán a los siguientes límites:

1. *Dimensiones y caracteres de la parcela:* La parcela mínima sobre la que podrá autorizarse una vivienda de 120 m2 construidos como máximo será de una extensión de 10.000 m2. Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar esta superficie mínima, quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta calificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad, que será preceptivo y precedente a la concesión de la licencia de edificación.

Se podrá completar la edificación residencial anteriormente descrita con la construcción de edificaciones de otros usos sobre la misma parcela mínima hasta completar una edificabilidad máxima sobre la parcela de 0,05 m2/m2, siempre que estos sean acordes con el carácter no urbanizable del suelo.

2. *Caracteres de la edificación:* La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente al uso de vivienda aislada y/o usos ligados a la agricultura. La vivienda será de carácter unifamiliar y no puede contener exteriormente elementos característicos de las zonas urbanas (edificaciones en altura, medianerías al descubierto, etc.).

3. *Distancias de linderos:* Las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 25 m.l. desde los linderos de parcela o parcelas afectadas.

4. *Distancias entre edificaciones:* Las edificaciones o agrupaciones de éstas referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal se separarán entre si un mínimo de 30 m.l. Con carácter general y fuera del caso anterior (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 m.l.

SECCION 2. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACION DE USOS.

N.157. Condiciones generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.

a) Sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con las condiciones de estas Normas (N.53 y concordantes), la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, etc. quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación especial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.

b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización mas que cuando tenga carácter *singular* o *extraordinario*.

Tendrán *carácter singular* las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.

Tendrán *carácter extraordinario* las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de aprobación de este P.G.O.U. y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.

c) En implantación de nuevos usos se tendrán en cuenta, de forma especial, la legislación referente a la Defensa Nacional y la relación con instalaciones militares.

d) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singularizables propios de esta clase de suelo.

N.158. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. En las márgenes de los cauces de agua y arroyos:

a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en cauces de ríos, arroyos, etc., así como en la zona de precaución contra las avenidas, delimitadas en 100 m.l. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta las posibles modificaciones de este límite en atención a lo previsto en la Legislación de Aguas y en su Reglamento (Ley 29/1.985, de 2 de Agosto y Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril, respectivamente).

b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de la población o aprovechamiento inferior.

N.159. Vertidos.

a) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directa 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 el Ayuntamiento no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.

b) Para la concesión de licencias urbanísticas relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de 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.

N.160. Protección de la vegetación.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística (N.53.a.16) y quedan prohibidas todas las prácticas urbanísticas que lleven aparejadas la degradación de la vegetación.

N.161. Vertederos.

a) 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* (52) 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.

b) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la devolución del suelo a su estado original, amén 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 (N.383).

SECCION 3. INTERVENCIONES POSIBLES EN LAS ZONAS DE PARQUE PERIURBANO Y DENTRO DEL AREA DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE Y DE PROTECCION DE ACANTILADOS.

N.162. Intervenciones posibles.

a) En estas Zonas no es posible la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en la N.156.

b) En las Zonas de Parque Periurbano de suelo no urbanizable es posible la ubicación de las siguientes instalaciones o construcciones:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

2. Edificios o instalaciones de *utilidad pública o interés social*, con el procedimiento descrito en la N.152.b. y concretados en las siguientes posibilidades (específicamente las instalaciones de Defensa):

-Los exigidos por razones de la defensa nacional.
-Los relativos a infraestructuras básicas del territorio.

3. Acciones de repoblación forestal y plantación de jardinería.

c) En las áreas de Bienes de Dominio Publico Marítimo-Terrestre y de Protección de Acantilados, solo es posible ejecutar las obras y construcciones, dentro de las limitaciones permitidas por la ley de Costas.

N.163. Intervenciones prohibidas.

Se consideran prohibidas todas las intervenciones no previstas como posibles en la Norma anterior. En todo caso el PGOU. define un Plan Especial, programado por el Programa de Actuación, para el desarrollo de las Zonas de Parque Periurbano.

N.164. Condiciones de edificación.

Sólo se autorizan las edificaciones posibles según la N.162

SECCION 4. INTERVENCIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION COMUN.

N.165. Intervenciones posibles.

a) En esta Zona siempre es posible la edificación y construcción de instalaciones permanentes en los términos previstos en la N.156. También son posibles las edificaciones e instalaciones previstas en la N.152.b.
b) Además, se podrán autorizar también, en esta Zona:

1. Equipamientos comunitarios Municipales o de carácter Estatal, que por razones de tamaño exijan localizarse en medio rural. Se incluyen en ellos los cementerios, mataderos, etc.

La edificabilidad de estos equipamientos no podrá exceder de 1,00 m2 por cada 100 m2 de suelo.

2. Instalaciones en precario o utilizaciones de carácter eventual (ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc.), que no puedan situarse, por factores de localización o por conflictos con los programas y los plazos de ejecución en el suelo urbanizable o urbano, o hayan de situarse necesariamente fuera del suelo que constituye la Ciudad.

A estos efectos, la edificación será autorizada en cada caso por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.

3. Instalaciones o utilizaciones de carácter recreativo/deportivo (incluso campings y campamentos) que exijan localizarse, por su carácter o tamaño, en medio rural. En este supuesto, las condiciones de edificación se ajustarán a las contenidas en la N.156.

N.166. Actuaciones prohibidas.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la Norma anterior.

N.167. Condiciones de edificación.

Son las fijadas en la N.156.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.

N.168. Ordenación física, calidad y diseño.

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en esta clase de suelo se adapten al ambiente y paisaje rural de Melilla, se establecen las siguientes normas:

a) Los cierres y linderos de los terreno se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
b) No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes físicos de carácter histórico o natural.

c) La altura de las edificaciones será tal que no suponga, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente la posición de las construcciones dentro de la parcela.

No podrá superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.

d) Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales en el entorno.

e) Cuando se trate de instalaciones eventuales se podrán utilizar materiales ligeros y no ajustados a las condiciones del párrafo anterior.

La autorización quedará limitada a la vida útil predeterminada para la instalación.

f) Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de acabado y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.

g) Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán a cargo exclusivo del interesado.

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE INTERVENCIONES EN ESTA CLASE DE SUELO.

N.169. Inicintiva. Planeamiento Especial para el desarrollo de esta clase de suelo.

a) La iniciativa para la construcción e instalación de usos en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de *utilidad pública o interés social* y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales, la iniciativa corresponderá a la Administración.

b) El Ayuntamiento redactará *Planes Especiales de Protección de las zonas de Parque Periurbano* con el fin de definir con precisión las determinaciones y limitaciones fijadas por el P.G.O.U. (N.162 y ss.). La redacción de dichos Planes vincula a la Corporación, ya que su programación está contemplada en el Programa de Actuación del PGOU.

Los objetivos de los Planes Especiales señalados serán los siguientes:

1. Protección del medio y de su vegetación. Se regularán formalmente las construcciones e instalaciones que puedan ser edificadas según el contenido de las presentes Normas.

2. Programa de instalaciones singulares necesarias en estas Zonas del suelo no urbanizable.

3. Condiciones para la protección del medio ambiente.

4. Proyectos de repoblación y ajardinamiento.

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

N.170. Normas particulares.

a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como urbanizable, desarrollo de las Normas generales, encuadradas dentro del triple esquema enunciado con carácter general (N.9).

-Procedimientos administrativos y su relación con el tipo y naturaleza de la intervención urbanística.
-Condiciones relativas al régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
-Condiciones relativas a la ordenación física propuesta.

b) Se introducen Capítulos previos que versan sobre la definición y ámbitos de aplicación, tipos de suelo dentro de esta clase de suelo y sobre la finalidad de la ordenación propuesta por el P.G.O.U. en él.

CAPITULO I. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N.171. Definición.

a) El P.G.O.U. delimita suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado en el Término Municipal de Melilla, siguiendo los criterios del art. 11.1 y 2 del T.R., que determina que constituirán esta clase de suelo los terrenos a los que el P.G.O.U. declare aptos, en principio, para ser urbanizados. (55).

b) Se delimita como suelo urbanizable a aquel que se considera necesario para absorber el crecimiento de población previsto durante el periodo de vigencia del P.G.O.U.

N.172. Ambito de aplicación.

a) El presente *Título* Normativo será de aplicación a las intervenciones en suelo clasificado como urbanizable programado (y no programado que se delimite en futuras revisiones del PGOU).

b) Este suelo se considera como una prolongación del suelo urbano desde el punto de vista de su futura integración en éste, por lo que las calificaciones globales son iguales o equivalentes al suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución, con el fin de configurar los mismos usos (o equivalentes) en el nivel de calificación pormenorizada (tipologías edificatorias) o detallada.

CAPITULO II. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.

N.173. Tipos de suelo urbanizable.

a) En función de la situación urbanística, en relación con la necesidad de desarrollo de suelos en los dos primeros cuatrienios de programación del P.G.O.U., se delimitan los tipos o categorías de suelo urbanizable a través de los cuales se matiza el régimen jurídico de esta clase de suelo.

b) Los dos tipos de suelo urbanizable son: programado y no programado.

N.174. Suelo urbanizable programado.

Lo constituyen los Sectores de suelo que por su aptitud para soportar futuros desarrollos urbanos son así considerados por el presente P.G.O.U. e incorporados a su Programa de Actuación.

N.175. Suelo urbanizable no programado.

Lo constituyen aquellas Areas consideradas en futuras

revisiones del P.G.O.U. en base a su aptitud para futuros desarrollos urbanos, si bien no es estrictamente necesaria su inclusión en el Programa de Actuación del propio P.G.O.U. El Programa de Actuación de este suelo se desarrollará posteriormente a la entrada en vigor de la hipotética revisión del P.G.O.U.

CAPITULO III. FINALIDAD DE LA ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE.

N.176. Finalidad.

a) El P.G.O.U. tiene como finalidad en esta clase de suelo la urbanización y edificación de terrenos no urbanizados ni edificados con el fin de absorber los crecimientos, en el Municipio, en los próximos años de población, actividades, etc.

b) En su caso, el suelo urbanizable no programado, además , tiene la finalidad de introducirse en Programa con posterioridad, y por lo tanto dentro de un plan de etapas de ejecución, las Areas previstas por el P.G.O.U., ya que en principio no son necesarias para absorber los nuevos desarrollos urbanos.

c) El suelo urbanizable programado se desarrollará por Sectores, que son ámbitos integrados para la urbanización y edificación, considerados como autosuficientes, para evitar futuros déficits de dotación de servicios.

d) El suelo urbanizable no programado requiere, previo a su desarrollo por Sectores, la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) que convierta este suelo en programado, según una programación específica, que lo incluya en el esquema de finalidades y procedimientos descritos para el suelo urbanizable programado.

N.177. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.

Las fases del proceso de desarrollo urbano contempladas en esta Normativa (N.20 y ss) quedan matizados en este *Título* y en el *Programa de Actuación* para esta clase de suelo (donde se concretan de forma específica para cada intervención urbanística programada).

N.178. Fase de planeamiento urbanístico. Suelo urbanizable programado y no programado.

a) El desarrollo del suelo urbanizable programado requiere la redacción previa de un *Plan Parcial* que abarque, cuanto menos, el ámbito de un Sector completo. La redacción del *Plan Parcial* se concreta sobre un ámbito (Sector) que en el P.G.O.U. tiene una ordenación de carácter indicativo que puede ser alterada por éste, en todas sus determinaciones, y especialmente en lo referente a (56):

-Distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas y la atribución de usos, edificabilidades y tipologías.
-Trazado viario en cualquiera de sus niveles.
-Condiciones de alturas de edificación.
-Diseño de los mecanismos de distribución de cargas y beneficios distintos a los previstos en el P.G.O.U.

Siempre es posible, en suelo urbanizable programado la redacción de un *Estudio de Detalle*, una vez aprobado el Plan Parcial, que ajuste las determinaciones de este dentro de las posibilidades de ordenación urbanística que tiene el *Estudio de Detalle* (N.29.c.).

Se podrán redactar *Planes Especiales* para la ordenación de ámbitos calificados como sistema general en esta clase de suelo (N.30 c.).

b) El desarrollo del suelo urbanizable no programado, para su consideración como programado, requiere la redacción de un *Programa de Actuación Urbanística* en los términos previstos por estas Normas (N.31) y el T.R.

N.179. Fase de distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.

a) Por cada Sector incluido en el suelo urbanizable programado se delimita una *Unidad de Ejecución* que podrá fraccionarse en varias si así lo establece el correspondiente Plan Parcial.

Las *Unidades de Ejecución* que se delimiten deberán reunir los requisitos del art. 144 del T.R.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se hará preferentemente mediante los sistemas de compensación y cooperación, y alternativamente, mediante el sistema de expropiación.

En cada una de las intervenciones delimitadas por el P.G.O.U. en esta clase de suelo se fija con carácter preferente y alternativo los mecanismos concretos de gestión y ejecución (ver Programa de Actuación del P.G.O.U.).

Las cesiones que deberán verificarse en cada intervención con carácter gratuito se describen de forma indicativa y en función de los estándares fijados por estas Normas en el Programa de Actuación del P.G.O.U.

b) El suelo urbanizable no programado, una vez redactado el P.A.U. correspondiente se introducen en un proceso de planeamiento, distribución de cargas y beneficios, y cesiones de suelo, similar al del suelo programado, con las matizaciones introducidas por el propio P.A.U.

N.180. Fase de urbanización.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución (o Sectores) en esta clase de suelo requerirá la redacción obligatoria de un Proyecto de Urbanización (N.49).

N.181. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.

a) En esta clase de suelo, esta fase, supondrá el final del proceso de desarrollo urbano.

b) La edificación podrá realizarse en forma simultánea a la ejecución de la urbanización, en los términos previstos en el art. 33.1 del TR de la Ley del Suelo y con las garantías señaladas en los arts. 41 y 92 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO IV. INTERVENCIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANIZABLE.

N.182. Intervenciones urbanísticas.

a) El P.G.O.U. delimita una serie de intervenciones urbanísticas en suelo urbanizable programado, ordenándolas por cuatrienios, para cubrir las finalidades de ordenación en esta clase de suelo, a través de un *catálogo* reflejado en el *Programa de Actuación*.

b) En suelo urbanizable programado estas

intervenciones se programan para desarrollar *Unidades de Ejecución* (o Sectores) o *Ambitos Aislados* (sistemas generales).

N.183. Catálogo de intervenciones urbanísticas y programación.

a) Las intervenciones urbanísticas en suelo urbanizable programado se introduce, en un catálogo sistematizado en el Programa de Actuación.

b) Este *Catálogo de intervenciones* incluye todas las acciones urbanísticas necesarias para incluir en suelo urbano nuevos desarrollos partiendo de fincas que actualmente tienen características rústicas, sobre la base de la propuesta de ordenación indicativa del P.G.O.U.

c) Las intervenciones urbanísticas en esta clase de suelo se clasifican (N.26):

1. Según la *clase de suelo.*

•Intervención en suelo urbanizable programado.

2. Según las características del *ámbito de ejecución.*

•Integral (Unidad de Ejecución)
•Directa (Ambito aislado)

3. Según los objetivos cubiertos.

•Objetivo múltiple para dotación de espacios libres y viario, equipamientos públicos, infraestructuras básicas y de usos de carácter lucrativo.
•Objetivo único para dotación pública.

4. Según la *iniciativa.*
•Carácter público.
•Carácter privado.
•Carácter mixto.

5. En relación con las *determinaciones de la ordenación urbanística.*

•Son siempre necesarias.
•Son características o principales y posibles o complementarias.

N.184. Planeamiento urbanístico previsto para cada intervención.

a) Los Sectores delimitados en suelo urbanizable programado, son los reflejados en el *Cuadro 2-* .

b) Los Ambitos Aislados podrán ser ejecutados mediante la redacción de un Plan Especial, si bien con carácter general se han incluido como Zona de calificación global dentro de Planes Parciales.

N.185. Mecanismos para la distribución de cargas y beneficios en cada intervención.

En el catálogo de intervenciones contenidas en el Programa de Actuación se determinan las formas concretas en la fase de distribución de cargas y beneficios, abriendo la posibilidad de un tratamiento alternativo.

N.186. Proyectos de Urbanización y Entidades de Conservación en cada intervención.

A las intervenciones catalogadas en suelo urbanizable programado se urbanizarán mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización (N.49).

b) En las intervenciones previstas en el Catálogo donde se defina expresamente será necesaria la constitución de Entidades de Conservación de la Urbanización (N.59) (57).

N.187. Construcción, edificación e instalación de usos en cada intervención.

a) En cada una de las intervenciones urbanísticas previstas en el catálogo del Programa de Actuación en el suelo urbanizable programado se determinan, con carácter indicativo, las características de la construcción e instalaciones a realizar en función de las calificaciones globales asignadas a las Zonas.

Las calificaciones globales, salvo lo previsto en la N. 210, no pueden ser alteradas por los Planes Parciales (o Especiales, en su caso) pero sí pueden proceder a reordenar el nivel pormenorizado o detallado en todos sus elementos.

b) Los Planes Parciales podrán configurar condiciones particulares de usos y ordenanzas de edificación específicas, distintas a las incluidas por estas Normas. En caso de que las ordenanzas de los Planes Parciales no contengan determinaciones o condiciones específicas, serán de aplicación las contenidas en estas Normas.

N.188. Plazos específicos para el desarrollo urbano de las intervenciones en esta clase de suelo. Relación con el Programa de Actuación.

Los plazos específicos de cada fase del proceso de desarrollo urbano en las intervenciones catalogadas, serán los establecidos en el Programa de Actuación del P.G.O.U. En su defecto, se considerará aplicable el contenido de las N. 60 y ss.

CAPITULO V. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.189. Suelo Urbanizable y régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en legislación urbanística y en estas Normas para esta clase de suelo.

SECCION I. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANIZABLE.

N. 190. Deberes y Derechos en suelo urbanizable programado.

El contenido genérico de las N. 83 y ss del presente texto se concreta en este tipo y clase de suelo según el contenido específico de las dos Normas siguientes :

N.191. Deberes.

a) Tramitación y aprobación definitiva por parte de la Administración del Plan Parcial necesario para el desarrollo del Sector o Sectores ámbito de la intervención urbanística.

b) Ejecución del correspondiente mecanismo de equidistribución de cargas y beneficios.

c) Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos

destinados a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y culturales, instalaciones deportivas y de recreo de carácter público, y dotaciones para otros servicios de carácter público, que el P.G.O.U. consideren necesarios, al servicio de la Unidad de Ejecución, según las características de la ordenación urbana contenida en el Plan, y en su defecto, según los módulos mínimos fijados en la N.225.

d) Cesión gratuita de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en un Ambito Aislado, una vez que los propietarios de este suelo hayan compensado su derecho en Sectores con excesos de aprovechamiento (incluyéndose como interesados en el ámbito directamente o a través del mecanismo de ocupación directa -N. 41.-).

e) Cesión de suelo o posibilidad de edificación correspondiente al 15% de aprovechamiento tipo de la Area de Reparto donde se incluya.

f) Cesión de suelo o posibilidad de edificación correspondiente a los excesos de aprovechamiento materializable en las parcelas con respecto al 85% del aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto, siempre que estos excesos no se destinen a compensar a propietarios que no puedan materializar en sus parcelas los aprovechamientos susceptibles de apropiación.

g) Costes de urbanización, según el contenido de la N. 86, en proporción a los aprovechamientos que les corresponda (en función de su cuota de participación).

Si en una intervención concreta los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de los propietarios incluidos en ella, el Ayuntamiento podrá disminuir la carga de urbanización en una cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable.

A los efectos de cálculo de valores equivalentes, se tendrán en cuenta los módulos de valoración de urbanización y de aprovechamiento urbanístico contenidos en estas Normas (la modificación de estos valores -N.117- implica el ajuste de equivalencia) (N.221).

Si mediante esta reducción de costos de urbanización no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos materializables, la diferencia deberá hacerse efectiva en otras Unidades de Ejecución (o Sectores).

h) Costos de urbanización y dotación de sistemas generales, en caso de que se delimiten en esta clase de suelo, en proporción al servicio que éstos prestan a las intervenciones o Sectores a desarrollar (58).

Esta proporción se establece con carácter general, y cuando no se especifique otra cosa en los propios Planes Parciales, en un porcentaje global del 20% del total de los costos de urbanización e instalación de estos sistemas, repercutido a prorrata entre los Sectores beneficiados, en función del aprovechamiento realmente materializable (descontando, lógicamente, el suelo de sistemas generales).

N.192. Adquisición de facultades urbanísticas.

La adquisición de facultades y derechos seguirá, en este tipo y clase de suelo, el procedimiento general descrito en las N. 90 y ss.

N.193. Derechos y Deberes en suelo urbanizable no programado.

a) Como deber previo a los establecidos con carácter general en esta clase de suelo -suelo urbanizable programado-, será necesaria la redacción del Programa de Actuación Urbanística que desarrolle un Area de esta clase de suelo.

b) El Programa de Actuación Urbanística podrá ampliar las obligaciones de los propietarios en lo referente a cesiones de suelo para dotaciones, costos de urbanización, etc.

N.194. Adquisición de facultades urbanísticas.

Las facultades y derechos urbanísticos en este tipo y clase de suelo seguirá el procedimiento descrito en las N. 90 y ss, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística de cada Area.

SECCION 2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N.195. División sistemática en suelo urbanizable.

A los efectos señalados en las N. 95 y ss , se delimitan en suelo urbanizable los siguientes ámbitos:

-Ambito de la Ciudad sobre la base de terrenos incluidos en esta clase de suelo.
-Ambito de los Barrios sobre la base de terrenos incluidos en esta clase de suelo.
-Area de Reparto en suelo urbanizable no programado.
-Area de Reparto en suelo urbanizable programado.
-Area de PAU en suelo urbanizable no programado.
-Sector y Unidad de Ejecución en suelo urbanizable programado.
-Zona de Calificación Global.
-Ambito Aislado.
-Unidad Mínima Diferenciada y parcela urbana (con carácter indicativo como desarrollo de esta clase de suelo).

N.196. Ciudad.

El suelo urbanizable se agrega al suelo urbano de la Ciudad como nuevos desarrollos (N.96).

N.197. Barrio.

Las características de los ámbitos descritos en la N.97, se extiende a nuevos desarrollos a través del suelo urbanizable que conforma extensiones materiales de la ciudad. Estos suelos generan Barrios Nuevos dentro del Término Municipal.

N.198. Area de Reparto en suelo urbanizable programado.

a) Todos los Sectores y Ambitos Aislados de sistema general programados en un cuatrienio por el P.G.O.U. conforman una única Area de Reparto dentro del suelo clasificado como urbanizable programado.

b) Cada Area de Reparto tendrá un *único aprovechamiento tipo*, equivalente a la media de todo el aprovechamiento en esta clase de suelo, determinado en función de las *calificaciones globales* asignadas en

cada Zona a cada Sector, las *intensidades globales* de estas calificaciones, los *coeficientes de ponderación* de sus usos (de Zona) asignado según las referencias al uso genérico característico de la calificación, y distintos *coeficientes de Sector*. La determinación de este aprovechamiento se hará según los criterios establecidos en esta Normativa (N.215 y 216). (59).

N.199. Area de Reparto en suelo urbanizable no programado.

En caso de que se clasifique suelo urbanizable no programado se define un Area de Reparto para cada Area de PAU (N. 102).

N.200. Areas de PAU en suelo urbanizable no programado.

Si en sucesivas revisiones del PGOU se delimita este suelo deberá definirse para cada Area de PAU.

En estos ámbitos se define su delimitación, los usos genéricos característicos , compatibilidades e incompatibles , y las intensidades máximas y mínimas de edificabilidad, así como las condiciones máximas de *aprovechamiento tipo* de cada Area (que no superarán, en ningún caso, las del suelo urbanizable programado - N.205 e-).

N.201. Sector y Unidad de Ejecución en suelo urbanizable programado.

a) Siguiendo los criterios establecidos en la N.103, el P.G.O.U. delimita los Sectores en suelo urbanizable programado, cuyas características, concretadas en el Programa de Actuación, se sintetizan en el *Cuadro 2*:

b) Para cada Sector se establecen unos *coeficientes de ponderación de Sector* que reflejan las diferencias existentes entre ellos, siendo el de mayor coeficiente el de mayor aprovechamiento relativo, en base a las diferencias combinadas siguientes:

1. Situación o localización respecto al viario de primer orden o elementos de estructura general y orgánica del territorio (*situación*).

Se considera un coeficiente igual para todos los sectores de : 1'00

2. Dificultad de urbanización y edificación definido en función de la configuración del terreno, correspondiendo el valor más pequeño al suelo más pendiente y cuyos valores numéricos oscilan de la siguiente forma (*caracteres del suelo*) :

-Llano : 1,00
-Semillano : 0,90
-Pendiente : 0,70.

El coeficiente de Sector se halla, en cada caso, según el siguiente producto :

Coeficiente Sector : Situación x Caracteres de suelo.

c) Los Sectores tendrán, en esta clase de suelo, una densidad máxima de 75 viv/Ha.

d) En la redacción de un Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá aceptar variaciones de la delimitación de los Sectores que no supongan una modificación en la superficie total del Sector en un 5% (más o menos) con respecto a la superficie correspondiente al perímetro definido por el P.G.O.U. Estas variaciones, que deberán justificarse debidamente, se plantearán para incluir o excluir determinadas parcelas, con objeto de facilitar la ordenación, gestión y ejecución del Plan Parcial correspondiente.

e) En esta clase de suelo se delimitan Unidades de Ejecución con las características señaladas en la N.105, que coinciden con la delimitación del Sector.

N.202. Zona de Calificación Global.

a) Según los criterios descritos en la N.104.c, se delimitan Zonas de Calificación Global en cada Sector, que se corresponde con una calificación global, y por tanto, con un uso característico y un esquema de compatibilidades y de usos complementarios, permitidos y prohibidos, además de con una intensidad de uso o edificabilidad global.

b) Se asigna un coeficiente de ponderación de uso a cada Zona en función del encuadre en un uso genérico del característico de la Calificación Global, reflejando la mayor o menor rentabilidad de usos, según el contenido concreto del cuadro de la N.211.

N.203. Ambito Aislado.

En esta clase de suelo se delimitan Ambitos Aislados para acometer la ejecución de Sistemas Generales con las características descritas en la N.105.h., que a su vez define una intervención directa (N.26.c.1.).

N.204. Unidad Mínima Diferenciada y parcela edificable como objeto del desarrollo en Suelo Urbanizable Programado.

a) El P.G.O.U. define en el suelo urbanizable programado Unidades Mínimas Diferenciadas con las características descritas en la N. 106.c.

b) La ordenación parcelaria del P.G.O.U. en suelo urbanizable programado es indicativa. Esta determinación deberá establecerse con carácter definitivo en los Planes Parciales y Especiales de desarrollo de esta clase de suelo.

SECCION 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.

N.205. Aprovechamiento Urbanístico.

a) En el suelo urbanizable programado, el P.G.O.U., con la asignación diferenciada de calificaciones globales, intensidades globales y las condiciones intrínsecas de los Sectores (coeficientes de Sector), determina el aprovechamiento de cada Sector que se materializará, a través de la redacción de un Plan Parcial, en aprovechamientos lucrativos reales a definir en Unidades Mínimas Diferenciadas.

b) El *aprovechamiento de cada Sector* en suelo urbanizable programado se determina calculando el aprovechamiento de las Zonas de calificación global que lo integran.

c) El *aprovechamiento de cada Zona* es el resultado de multiplicar su *superficie de suelo* por la *intensidad de uso global*, por el *coeficiente de Sector* donde se integra la Zona (N.212) y por *el coeficiente de Zona* (N.211). El producto de los coeficientes de Sector y Zona es el *coeficiente de homogeneización o de ponderación*, a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo. (N.213).

d) El *aprovechamiento de Sector* es la suma de los aprovechamientos de todas las Zonas que lo componen y se expresa en Unidades de Aprovechamiento.

e) En su caso, en el suelo urbanizable no programado no se definirá el aprovechamiento en los términos descritos en los párrafos anteriores. Se establecerá un uso genérico característico, los usos incompatibles y los límites máximos y mínimos de intensidad. El Programa de Actuación Urbanística que lo desarrolle fijará el aprovechamiento tipo (59) que, como máximo, será el que corresponde a las dos Areas de Reparto delimitadas en suelo urbanizable programado (N. 200).

SECCION 4. USOS Y EDIFICABILIDADES.

N.206. Usos en Suelo Urbanizable Programado y no Programado.

a) El P.G.O.U. define usos genéricos que conforman calificaciones globales para cada Zona delimitada en *suelo urbanizable programado*.

Si se delimita *suelo urbanizable no programado* solo se fijarán usos genéricos sin llegar a establecer calificaciones.Estas se determinarán, en todo caso, a través del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

b) Las calificaciones globales deberán desagregarse en calificaciones pormenorizadas tipologías edificativas y los diferentes usos particularizados que conforman éstas a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial.

N.207. Usos genéricos.

a) La calificación global tiene una referencia abstracta en el uso genérico, en base a la posible combinación de estos usos, el reparto de intensidades y las tipologías edificatorias posibles dentro de cada calificación global.

b) El uso característico genérico incluido en uso global (con un porcentaje de superficie construída mínima de ese uso), los porcentajes de uso compatible o permitido (N.321) y las tipologías o morfologías previstas definen el *coeficiente de ponderación* de cada calificación global (*coeficiente de Zona*).

Los *coeficientes de ponderación o Zona* que habrá que tener en cuenta en esta clase de suelo son los contemplados en el cuadro de la N. 211.

N.208. Intensidades o edificabilidades globales.

a) A cada Zona de calificación global el P.G.O.U. le asigna una intensidad global que determina la edificabilidad máxima a materializar en cada Zona y Sector por el Plan Parcial en las correspondientes Unidades Mínimas Diferenciadas que delimite.

b) Se incluye, dentro de esta edificabilidad, la correspondiente a los equipamientos y dotaciones locales de carácter público. Sin embargo no intervienen en la fijación del coeficiente de zona, para lo que se considera solamente el uso lucrativo.

c) Las intensidades globales son las fijadas en el cuadro de la N. 211.Esta intensidad se considera a los efectos de cálculo de aprovechamiento lucrativo real. Su materialización se puede ver alterada en más de un 20% como resultado de su redistribución en usos particularizados por el Plan Parcial, siempre que se respete la igualdad definida en la N.211.c.

N.209. Compatibilidad de usos.

a) El desarrollo de usos posibles a partir de la calificación global por el correspondiente Plan Parcial, tiene que partir de los esquemas de compatibilidad contemplados en la N.321, y siempre que se respete la composición de usos genéricos mínimos característicos o principales establecidos en el P.G.O.U. (N.289 y ss).

b) Si los Planes Parciales contemplan calificaciones pormenorizadas o detalladas, resultado de usos y tipologías no descritas por el P.G.O.U., deberá establecer un esquema de compatibilidad propio, siempre que en éste se respete la composición de usos genéricos para cada calificación global en cada Zona.

c) El esquema de calificaciones globales y su desarrollo en calificaciones y tipologías edificatorias (y sus usos particularizados) responden a un planteamiento integral que trata de abarcar todas las posibilidades, aunque el P.G.O.U. no califique de entrada con alguna de las calificaciones previstas. Con la consideración de este abanico de posibilidades, en algunos casos teórico, se trata de permitir y prever intervenciones de transformación de usos, revisión o modificación del P.G.O.U.

N.210. Transformación de usos.

a) Las calificaciones globales asignadas a cada Zona pueden ser transformadas por el Plan Parcial que desarrolle el Sector, siempre que se corresponda con otra calificación con el mismo uso genérico característico o principal, y el resultado del aprovechamiento de la Zona propuesta (superficie de suelo x edificabilidad x coeficiente de Zona), sea igual que el de la Zona prevista por el P.G.O.U. (si cambia el coeficiente de Zona, se deberá alterar, consecuentemente, el coeficiente de edificabilidad para no alterar el aprovechamiento).

b) Esta operación de transformación solo podrá ser asumida directamente por el propio Plan Parcial (no se puede realizar a través de un *Estudio de Transformación* -N.116-).

N. 211. Calificaciones globales. Componentes. Coeficientes de Zona.

a) En base al uso genérico predominante o característico en cada Zona (Residencial, Industrial o Almacenaje, Equipamiento Segundario, Equipamiento Primario y Espacios Libre), a los posibles usos compatibles, a la intensidad de usos (alta, media o baja) y a las composiciones morfológicas de estos usos, se definen los siguientes calificaciones globales (se define la intensidad de uso y el coeficiente de Zona):

Denominaciones.

1. U.G.Res..	Intensidad	Coeficiente Zona.
•R1	0.50	1.00
•R2	0.50	1.15

2. U.G. Ind y de Almacenaje.		
•I	0.50	0.70
•AI		0,70

3. U.G. Equipamiento secundario.

•ES	0.50	1.20

4.U.G. y E.P. (de carácter lucrativo)

•EP	0.50	0.60

5. Uso genérico Viario y Espacios libres.

•Viario y Calles de primer orden.	---	---
•Parques.	---	---

b) Los coeficientes de Zona se aplican sobre la parte de edificabilidad global de carácter lucrativo, por lo que en relación con la edificabilidad global, descontando la superficie de equipamientos, será menor (ver cuadro num. 4 han fijado teniendo en cuenta la composición a nivel de uso particularizado característico de cada calificación global (N. 321).

c) La ordenación prevista por el Plan Parcial a nivel de calificaciones o tipologías edificatorias (y por lo tanto de usos particularizados), tendrá que someterse a la comprobación de aprovechamiento lucrativo real en cada zona, de tal forma que el producto de la superficie de suelo por la intensidad de uso por el coeficiente de zona, tiene que ser igual a la superficie construida en cada unidad Mínima Diferenciada delimitada por el Plan Parcial, por el coeficiente de ponderación de cada uso particularizado, siempre que se respeten las condiciones de compatibilidad de la calificación global (N.321).

Aprovechamiento lucrativo de Zona = Superficie de Zona x Coeficiente de Zona x Intensidad = Σ Superficies construidas en Unidades Mínimas Diferenciadas x Coeficiente de ponderación de usos particularizados (resultado de la Ordenación del Plan Parcial).

d) Los coeficientes de ponderación del uso particularizado a considerar en esta clase de suelo son los siguientes :

•T1	1,05
•T2	1,00
•T3	0,95
•T4	1,10
•T5	1,15
•T6	1,20
•T7	1,25
•T8	0,80
•T9	0,85
•T10	0,90
•T11	1,30
•T12	1,35

e) Se consideran coeficientes diferenciados dentro de la misma tipología edificatoria las residenciales sujetas a algún régimen de protección oficial y los equipamientos de carácter lucrativo (60).

SECCION 5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

N.212. Coeficientes de Sector del suelo urbanizable programado (Ver CUADRO 3).

Según lo descrito en la N. 201, los coeficientes de los distintos sectores delimitadas por el P.G.O.U., son los siguientes:

N.213. Coeficientes de homogeneización en suelo urbanizable programado coeficientes de ponderación (Ver CUADRO 4).

Para cada Zona incluida dentro de cada Sector, el P.G.O.U. define un *coeficiente de homogeneización* que es el resultado de multiplicar el *coeficiente de Zona* (N.211) por el *coeficiente de sector* (N. 212) en la que está incluida la Zona. Estos coeficientes tienen carácter indicativo, ya que pueden modificarse al producirse la transformación de la calificación global (N.210)

SECCION 6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N.214. Aprovechamiento de cada Sector en suelo urbanizable programado.

a) El aprovechamiento de cada Sector de suelo urbanizable programado se calcula según se describe en la N. 205.d.

b) El *aprovechamiento medio del Sector* es el cociente entre su aprovechamiento y su superficie de suelo.

c) En el caso de que existan Ambitos Aislados que delimiten sistemas generales se considerarán, a estos efectos, Sectores de aprovechamiento cero.

N.215. Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable programado y no programado.

a) El aprovechamiento tipo de cada una de las Areas de Reparto delimitadas en suelo urbanizable programado (Sectores y Ambitos Aislados, delimitados en cada uno de los cuatrienios), se determina dividiendo la suma del aprovechamiento de todos los Sectores (aprovechamiento lucrativo) por la superficie total del Area de Reparto (donde se incluyen Sectores y Ambitos Aislados), expresadas en Unidades de Aprovechamiento por m2 de suelo (U.A/m2).

b) En suelo urbanizable no programado cada Programa de Actuación urbanística fijará un aprovechamiento tipo en cada Area de PAU.

En cualquier caso, este aprovechamiento no superará el del tipo de las Areas de Reparto del suelo urbanizable programado.

El cálculo de los aprovechamientos de cada Area se hará teniendo en cuenta las edificabilidades, los usos y coeficientes de ponderación fijados por el Programa de Actuación Urbanística según los criterios descritos por el P.G.O.U para el suelo urbanizable programado.

SECCION 7. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS.

N.216. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

a) El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno en esta clase de suelo será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto donde se incluya (esté incluido dentro de un Sector, Ambito Aislado o Area de PAU).

b) El aprovechamiento atribuible a esta clase de suelo cuando esté destinado a sistemas generales o se trate de un Sector (Unidad de Ejecución) que se van a desarrollar, tanto en uno como en otro caso, por el sistema de expropiación. será el resultado de referir a su superficie el 50% del aprovechamiento tipo del

Area de Reparto

N.217. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento realmente materializable.

a) Cuando los aprovechamientos materializables en un Sector (Unidad de Ejecución), según las condiciones de calificación global e intensidades admisibles en sus distintas Zonas, excedan de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios incluidos en ella, los excesos corresponden al Ayuntamiento.

Dichos excesos podrán destinarse a compensar:

1. A propietarios de terrenos destinados a sistemas generales.

2. A propietarios incluidos en Sectores con aprovechamiento lucrativo real inferior al 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto.

No obstante lo anterior, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la Unidad de Ejecución, el Ayuntamiento podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico.

b) Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios de un Sector se podrá reducir la carga de urbanización en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor del aprovechamiento materializable, la diferencia podrá hacerse efectiva en otros Sectores que se encuentran en situación inversa o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento (en concordancia con lo expuesto en el párrafo anterior).

N.218. Relación con las técnicas de distribución de cargas y beneficios.

Las posibles compensaciones inter Sectores y con los Ambitos Aislados de sistema general, se harán en los casos que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta las directrices de estas Normas y el Programa de Actuación incluyendo, dentro del sistema de actuación elegido correspondiente a los Sectores con exceso, a los propietarios de terrenos exteriores que tengan que compensarse.(61)

N.219. Relación con las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.

En los casos de procederse a compensar los defectos de aprovechamiento en metálico, se tendrá en cuenta las cesiones de aprovechamiento adquirido por el Ayuntamiento, que pueden transformar su valor en metálico. (N.191.g).

N.220. Condiciones de intervención en esta clase de suelo mientras no se redacte el correspondiente PAU o Plan Parcial.

En suelo urbanizable no programado o programado mientras no se desarrollen los respectivos PAU y Planes Parciales, cada propietario podrá actuar individualmente en su parcela con los límites establecidos en el suelo no urbanizable de Protección Común (N.165 y ss) y por los arts. 16 y 136 del T.R.

SECCION 8. CRITERIOS DE VALORACION DEL SUELO Y OTROS ELEMENTOS. RELACION CON EL DESARROLLO DE CADA AMBITO DE PAU O SECTOR.

N.221. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbanizable programado.

a) A los efectos del desarrollo de los Sectores y Ambitos Aislados delimitados en esta clase de suelo, el valor de éste se fijará según los criterios descritos en la N. 117.

El valor por Unidad de Aprovechamiento, a los efectos contemplados en la Norma mencionada se fija en las Areas de Reparto delimitadas en esta clase de suelo, en 15.000 ptas, según la justificación económica contenida en la Memoria del PGOU.

b) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo y hayan de ser destruidas para la ejecución del planeamiento urbanístico se justipreciarán con independencia del mismo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.

c) En la justificación de los costos de la intervención habrá que considerar además los costos previstos en el Estudio Económico-Financiero.

d) Las intervenciones urbanísticas catalogadas (y las que se delimiten en el desarrollo del P.G.O.U) deberán ser viables para la iniciativa privada o justificables financieramente para la Administración Pública.

Según el presente P.G.O.U existe vitabilidad cuando se produce un margen de beneficio y de gastos de promoción residual, entre la diferencia del valor en venta de los usos lucrativos y los gastos enumerados en los párrafos anteriores de más de un 30% del valor en venta.

Beneficio+gastos de Promoción=Valor en Venta. - Costos de la Intervención = 30 % Valor en Venta.

e) Los módulos utilizados en el catálogo de intervenciones contenidas en el Estudio-Económico Financiero del P.G.O.U son orientativos, fijados exclusivamente con el fin de demostrar la rentabilidad de las intervenciones para la iniciativa privada.

N.222. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbanizable no programado.

En esta clase de suelo, a los efectos de valoraciones, se tendrá en cuenta los criterios descritos en el suelo urbanizable programado una vez aprobado el correspondiente PAU.

Con anterioridad a esta aprobación, el valor del suelo se fijará según los criterios establecidos en la N. 117 e. 1.

CAPITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION.

N. 223. Ordenación física en suelo urbanizable.

a) Las intervenciones que se lleven a cabo en esta clase de suelo, en desarrollo y ejecución del P.G.O.U, se ajustaran a lo previsto en las presentes Normas. Para materializar las calificaciones globales previstas, o en todo caso, el aprovechamiento materializable por los propietarios, las intervenciones privadas o públicas,

deberán atender a las propuestas contenidas en los planos del P.G.O.U a nivel indicativo, especialmente en lo referente al diseño del espacio público en general.

b) Los planos de ordenación del P.G.O.U contienen a nivel indicativo, las siguientes determinaciones para esta clase de suelo.

-Delimitación de Unidades Mínimas Diferenciadas agrupadas en Zonas de Calificación Global y Sectores.
-Viario y calles (espacios libres en general).

c) Estas determinaciones de ordenación pueden ser modificadas, previa justificación, por el Plan Parcial en desarrollo del correspondiente Sector.

d) La ordenación física en esta clase de suelo respetará las condiciones impuestas con carácter general por el *Titulo IV* de esta Normativa.

e) En todo caso, los Planes Parciales tratarán de integrar su trazado y ordenación interior con el trazado del conjunto urbano de la Ciudad. A estos efectos deberá realizar el nuevo trazado en un ámbito superior al del propio Sector para posibilitar esta integración en las zonas límites establecidas por la Ley de Costas y los ámbitos de protección de las instalaciones militares.

N.224. Esquema de viario y espacio público propuesto.

a) Con independencia de su carácter indicativo, se establecen grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo.

b) El viario de primer orden delimitado (considerado como sistema general), justifica la separación tanto en Sectores como en Unidades de Ejecución que se definen con carácter general integral. Podrá ser ajustado este viario por los

Planes Parciales de Sectores afectados por él, y no podrá suprimirse, salvo que se trámite como revisión del P.G.O.U. (N.12).

En casos excepcionales este viario atravesará sectores y Unidades de Ejecución tal y como se ilustra en la documentación Gráfica.

c) El viario representado por el P.G.O.U., o el fijado por los futuros Planes Parciales, tendrá que respetar, los estándares contemplados en esta Normativa, (N.448).

N. 225. Reservas de suelo para elementos de Sistema General y Local (Ver CUADRO 5).

a) Una vez compensados o expropiados los terrenos incluidos en Ambitos Aislados de Sistema General en esta clase de suelo, éstos pasarán a ser de dominio y uso público, en función de su gestión total o parcial, según se desarrolle el proceso de distribución de cargas y beneficios por lo tanto, se consideran como reservas de suelo de cesión obligatoria.

b) En las intervenciones delimitadas en esta clase de suelo se establecen estándares de reserva y cesión obligatoria de suelo, para conformar sistemas locales según lo fijado por esta Normativa, respetando como mínimo los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

c) La edificabilidad de reserva es para equipamiento no lucrativo, por lo tanto, con coeficiente de uso-

---

tipología igual a cero.Esto implica que no entra a computar como aprovechamiento (no es una reserva de aprovechamiento)

N.226. Alturas de la edificación.

a) Los Planes Parciales definirán las condiciones de altura de edificación, pero respetando la máxima altura propuesta, con carácter general, por el P.G.O.U. para la calificación pormenorizada elegidas.

b) En caso de que el Plan Parcial defina calificaciones específicas la altura máxima será de siete plantas. (B+6).

N.227. Tipologías de edificación.

a) Los Planes Parciales, cuando desarrollen en detalle las tipologías de ordenaciones y edificaciones para las Unidades Mínimas Diferenciadas previstas por ellos, se referirán, preferentemente, a las tipologías contempladas en el *Titulo X Capitulo IV* de esta Normativa (N.436 y ss).

b) Sin embargo, los Planes Parciales, podrán introducir previa justificación de su conveniencia, idoneidad y adecuación a la ordenación propuesta en elentorno, nuevas tipologías edificatorias que deberán de describir, en todos sus aspectos, sus ordenanzas.

N.228. Aparcamientos.

Estos desarrollos deberán contemplar la obligatoriedad de reserva de aparcamientos sobre las parcelas edificables resultantes, en la siguiente proporción:

1. Una plaza por vivienda.
2. Una plaza por cada 25 m2 construidos de uso administrativo, recreativo o comercial.
3. Una plaza por cada 100m2 construidos de almacén, taller o industria.
4. Una plaza por cada 25m2 construidos de equipamiento.
5. Una plaza por cada habitación en edificación hotelera o de viviendas colectivas.

Cada plaza de aparcamiento tendrá una superficie mínima de 20 m2 útiles.

N.229. Normas de higiene.

En esta materia, los Planes Parciales habrán de estar al contenido del *Capitulo VI del Título X* de esta Normativa, y, específicamente, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

N.230. Normas particulares.

a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como urbano, desarrollo de las Normas Generales encuadradas dentro del triple esquema enunciado con carácter general (N. 9).

-*Procedimientos administrativos* y su relación con el tipo y naturaleza de la situación urbanística.
-Condiciones relativas al *régimen urbanístico de la propiedad del suelo.*

-Condiciones relativas a la *ordenación física* propuesta.

b) Se introducen Capítulos previos sobre las definiciones y ámbitos de aplicación de esta clase de suelo, y sobre la finalidad de la ordenación propuesta por el P.G.O.U en él.

CAPITULO I.DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

N. 231. Definición.

a) El P.G.O.U. delimita el suelo urbano en el Termino Municipal de Melilla siguiendo los criterios enunciados en el art. 10 del T.R, según una doble posibilidad.

1. Serán suelos urbanos los terrenos delimitados como tales por el P.G.O.U por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministros de energía eléctrica en las condiciones establecidas en la N. 48.b. y con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Serán suelos urbanos también, los terrenos incluidos en Areas de Reparto consolidadas por la edificación en más de dos terceras partes de superficie. Se entenderá por consolidación en el Area de Reparto al hecho de que, con independencia de su grado de urbanización, ésta esté conformada por Unidades Mínimas Diferenciadas delimitadas por el P.G.O.U que en su ámbito tengan dos terceras partes de las parcelas edificadas con construcciones no discordantes con la ordenación prevista por el PGOU.

b) Los dos criterios de clasificación actúan de manera simultánea e independiente, de tal forma que se considera como urbano tanto al *suelo urbanizado* como el *consolidado*. Por supuesto, es suelo urbano el que simultáneamente se encuentra urbanizado y consolidado (suelo urbanizado y consolidado).

En caso contrario se considera suelo *urbano no consolidado* (esté o no urbanizado) el que no cumple las condiciones del apartado 2 del párrafo anterior.

c) Se considerará como suelo urbano *sin transformar* a aquel delimitado por el P.G.O.U como tal, y que carece de las categorías de urbanización y consolidación antes descritas.

En el presente P.G.O.U este suelo se corresponde con las Unidades Mínimas No Diferenciadas, que a los efectos de programación para su ejecución se corresponde con las Unidades de Ejecución.

d) Será suelo urbano aquel que en ejecución del P.G.O.U llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización contemplados en el apartado 1 del párrafo a) de la presente Norma.

N. 232. Ambito de aplicación.

a) El presente *Titulo* Normativo será de aplicación a las intervenciones en suelo clasificado como urbano por el presente P.G.O.U. y en aquel otro que, en desarrollo de éstas, vaya adquiriendo tal consideración.

b) Se considerará al suelo urbanizable programado como urbano una vez que en la fase de urbanización, se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y ejecutadas las obras, y se haya verificado, previa o simultáneamente, la fase de distribución de cargas y beneficios y cesión.

CAPITULO II. FINALIDAD DE LA ORDENACION EN SUELO URBANO.

N.233. Finalidad.

a) En el suelo urbano, el P.G.O.U recoge la situación urbanística existente, en primer lugar *para acabarla*, llevando a término los procesos de ejecución urbanística ya iniciados. En segundo lugar *para mejorarla* mediante su reforma o rectificación, adecuándola a las exigencias legales y a los objetivos propios del P.G.O.U. Y finalmente, en tercer lugar *para conservarla*, garantizando su mantenimiento y protegiendo los usos y edificaciones ya consolidadas, siempre que esta conservación se adecúe a los objetivos enumerados de desarrollo urbano.

b) El P.G.O.U reconoce dos situaciones básicas dentro del suelo urbano, y dos situaciones de carácter secundario:

-*Suelo consolidado* en el que pueden ser necesarias las operaciones de acabado y/o mejoras, que impliquen delimitación de Ambitos Aislados (por ejemplo finalización de urbanización, conservación de edificio, apertura puntual de una calle, operaciones de ejecución asistemáticas, etc.).

Una matización a esta situación es la del *suelo urbanizado* que supone una realidad de acabado de las obras de *urbanización y la consideración* de las parcelas como solares (N. 391) sobre las que se puede edificar directamente (estas operaciones pueden considerarse como intervenciones sobre Ambitos Aislados). Lógicamente el suelo urbanizado puede no estar consolidado.

La situación ideal y final en el suelo urbano es la que representa su *urbanización y consolidación*, donde tambien pueden ser necesarias las operaciones de acabado y/o mejora.

-*Suelo sin transformar*. Conforma bolsas vacías de edificación y urbanización (como máximo un tercio del suelo incluido en un Area de Reparto), que delimitan Unidades Mínimas No Diferenciadas (o Unidades de Ejecución) y que deberán tener un desarrollo sistemático de ejecución, cubriendo, cuanto menos, desde la fase de distribución de cargas y beneficios en adelante (N. 33 y ss).

N.234. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.

Las fases del proceso de desarrollo urbano contempladas en esta Normativa (N.20 y ss) queden matizadas en este Titulo y en el Programa de Actuación para esta clase de suelo (donde se concretan de forma específica para cada intervención urbanística programada).

N.235. Fase de planeamiento urbanístico.

a) En *suelo urbano sin transformar* (en las Unidades de Ejecución viene determinado por el contenido del programa de Actuación y en las Unidades Mínimas Diferenciadas se establecerá con carácter potestativo) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral para modificar las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. En concreto, estos Planes Especiales, podrán modificar:

-La distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas y su calificación pormenorizada o tipologías edificatorias.

-El trazado viario en cualquiera de sus niveles (primer orden, donde sólo se harán ajustes, segundo orden, o peatonal).

-Condiciones de alturas de la edificación.

-El diseño de mecanismos de distribución de cargas y beneficios distintos a los previstos por el P.G.O.U. para una intervención catalogada.

-Ajuste y redistribución de suelo de cesión de sistema local.

b) En el *suelo urbano consolidado* (en sus distintas formas) siempre es posible la redacción de un Plan Especial de Carácter Puntual para ajustar o modificar las determinaciones establecidas por el P.G.O.U, tales como:

-Alturas de la edificación (siempre que no se modifique la edificabilidad asignada a cada tipología edificatoria asignada por el PGOU) .

-Ajustes de alineaciones de segundo orden y apertura o sustitución de calles de este nivel.

-Delimitación de Ambitos Aislados concretando los objetivos propuestos por el P.G.O.U.

-Cualquier operación de carácter puntual que sobrepase las posibilidades, a nivel de planeamiento urbanístico, para los Estudios de Detalle (ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes - art. 91 del T.R-).

c) Tanto en *suelo urbano consolidado* como *sin transformar* se podrán redactar Estudios de Detalle con las finalidades siguientes (de carácter exclusivo):

-Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes fijados por el P.G.O.U y Planes Especiales que lo desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.

-Ordenar los volúmenes previstos por el P.G.O.U y los Planes Especiales que lo desarrollan, sin que esto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstos por estos.

En ningún caso la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las parcelas o Unidades Mínimas Diferenciadas colindantes (62).

d) En casos excepcionales, se podrá redactar un Plan Especial de Carácter Integral que abarque toda un Area de Reparto (tanto el suelo *consolidado* como *sin transformar*), con el fin de modificar las determinaciones de carácter pormenorizado fijadas por el P.G.O.U (N.99).

En cualquier caso, estos Planes Especiales no podrán alterar las condiciones marcadas por el aprovechamiento tipo para cada Area de Reparto.

Las redacción de un Plan Especial de estas características, podrá requerir, previo acuerdo de la Corporación Municipal, la apertura de una fase de *avance* donde sean expuestas al público, por un periodo mínimo de un mes,los objetivos y criterios de este Plan Especial a los efectos de que se puedan aportar sugerencias.

Esta fase de *avance* es previa al procedimiento normal de aprobación de un Plan Especial.

---

e) En caso de que se delimiten ámbitos para suelo de Sistema General en esta clase de suelo, que necesariamente han de excluirse de las Areas de Reparto (63), se redactará un Plan Especial de carácter Puntual que estudie las directrices de planeamiento del Sistema, así como los mecanismos para su gestión y ejecución.

N.236. Fase de distribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.

a) En *suelo urbano consolidado* esta fase de desarrollo urbano requerirá casi siempre la delimitación de Ambitos Aislados (N 26. c.1, N 36.c y N. 105) y la gestión mediante expropiación forzosa, mecanismos de ejecución asistemática (Transferencias de Aprovechamiento) y otros mecanismos de equidistribución (especialmente Acumulación de Aprovechamiento y Contribuciones Especiales).

Se consideran *parcelas o personas especialmente beneficiadas, a los efectos de aplicación de contribuciones especiales*, a los incluidas en Unidades Mínimas Diferenciadas directamente colindantes con la intervención. Los criterios para determinar el mayor o menor beneficio de las distintas parcelas afectadas serán los usuales seguidas por el Ayuntamiento o en su defecto los establecidos en la legislación local aplicable. (64).

b) En *suelo urbano sin transformar* el P.G.O.U delimita para su programación Unidades de Ejecución . El reajuste o subdivisión de este ámbito requiere la aprobación previa de un Plan Especial. Sin necesidad de la tramitación de este Plan es posible ajustar este ámbito en ± 10% de su superficie.

En cualquier caso, todas las Unidades de Ejecución que se delimiten deberán reunir los requisitos del art. 144 y 145 del T.R.

El desarrollo y gestión de las Unidades de Ejecución se hará preferentemente mediante el sistema de compensación y cooperación y, alternativamente, mediante el sistema de expropiación.

c) En cada una de las intervenciones catalogadas por el P.G.O.U. en suelo urbano se fijan, con carácter preferente y alternativo, unos mecanismos de distribución de beneficios y cargas.

d) Las cesiones que deben verificarse en cada supuesto se describen en el catálogo de intervenciones. Con carácter general, en esta clase de suelo, para las actuaciones que se delimiten con posterioridad por el Ayuntamiento (N.26.f.) o se ajusten mediante la redacción de un Plan Especial (N. 235.), se deberán cumplir los estándares fijados en el apartado correspondiente de las Normas específicas de ordenación física del presente *Título* (N.284).

e) En unidades Mínimas No diferenciadas que no hayan sido programadas mediante delimitación de Unidades de Ejecución, siempre se podrá actuar, directamente desde el PGOU a través de ejecución asistemática, o, alternativamente, a través de la fórmula prevista en la N. 105. e).

N.237. Fase de urbanización.

a) Cuando se trate de desarrollar Ambitos Aislados que requieran obras de urbanización, éstas se acometerán mediante la redacción previa de un *Proyecto de Obras* (N.50).

b) El desarrollo de Unidades de Ejecución requiere la

redacción de un *Proyecto de Urbanización* (N. 49), salvo que la ejecución se realice por el propio Ayuntamiento y estime que es más fácil la urbanización a través de un Proyecto de Obras.

c) El procedimiento de aprobación de un Proyecto de Urbanización es el siguiente:

-Aprobación inicial por el Ayuntamiento

-Información pública por plazo de quince días, mediante anuncio en el B.O. de la Ciudad y uno de los diarios de mayor circulación de la localidad.

-Aprobación definitiva por el Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública y con las modificaciones que resulten pertinentes.

-Publicación de este último acuerdo en el B.O. de la Ciudad., todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 117 y 118.3.d) del T.R., y sin perjuicio de la posibilidad de aprobación por silencio positivo, según el art. 119.3. del mismo texto.

N. 238. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.

a) En *suelo urbano consolidado*, esta última fase del proceso de desarrollo urbano puede constituir, de por sí, Ambitos Aislados, en los que no es necesario acometer las fases previas, ya que el suelo puede tener la consideración de solar o parcela edificable y por tanto, haberlas cubierto.(N.390 y ss).

Esta fase se concreta en intervenciones de concesión de licencias y edificación, actividad disciplinaria, actividad de conservación de usos y ejecución subsidiaria.

Habrá de tenerse en cuenta, en estos casos, el supuesto en el que el aprovechamiento permitido sobre la parcela exceda del susceptible de apropiación a través de la licencia . Para materializar ese exceso y unificar las cargas correspondientes aplicables a su otorgamiento, habrá que tener en cuenta el contenido de estas Normas (N. 276 y ss).

b) En *suelo urbano sin transformar* esta fase supondrá el final del proceso de desarrollo urbano, y requerirá que previamente se haya aprobado la figura de planeamiento (P.G.O.U. o Plan Especial), haber terminado la distribución de beneficios y cargas y la cesiones de suelo obligatorio, y la ejecución simultánea o posterior de la urbanización.

N. 239. Conservación de usos existentes. Relación con las fases del proceso de desarrollo urbano y la progresiva adquisición de facultades urbanísticas.

a) En los casos considerados por el P.G.O.U. y el Planeamiento Especial de desarrollo como edificios y elementos de interés que no puedan ser sustituidos y por lo tanto será obligatorio que cualquier operación sobre ellos tienda a la rehabilitación (*Título XI*). Se considera esta fase, de conservación y rehabilitación como la última del proceso de desarrollo urbano (colofón de la instalación, edificación y construcción de usos).

b) El mantenimiento de la edificación y elementos en las condiciones previstas por el P G.O.U. y la legislación de Protección del Patrimonio supondrá el reconocimiento del derecho a la edificación aún en el caso de que el aprovechamiento consolidado supere al

---

tipo del Area de Reparto, siempre que las actuaciones sobre ellas estén dentro de los límites y respeten las condiciones marcadas por la Ley del Patrimonio Histórico Español recogidas en el *Título XI*. A estos efectos no se consideran los requisitos contemplados en el art. 99. 2 y 3 del TR de la Ley del Suelo.

N.240. Interdependencia de las determinaciones del suelo urbano y del suelo urbanizable.

a) El suelo urbano de borde se prolonga formalmente en algunos Sectores de suelo urbanizable, lo que hace necesario su tratamiento interrelacionado.

b) Aunque las intervenciones habrán de llevarse por separado en suelo urbano y urbanizable, en estos casos de contacto, en orden a una mayor eficacia, se podrán plantear acciones sobre Unidades de Ejecución en suelo urbano y urbanizable conjuntamente.

c) En estos casos, la tramitación deberá llevarse en expedientes separados aunque simultáneos, que se iniciarán con la redacción de un Plan Especial y un Plan Parcial coordinados.

CAPITULO III. INTERVENCIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO.

N. 241. Intervenciones urbanísticas.

a) El P.G.O.U. establece una serie de intervenciones urbanísticas para cubrir sus finalidades de ordenación en esta clase de suelo, ordenadas por cuatrienios, a través de un catálogo reflejado en el Programa de Actuación.

b) En suelo urbano estas intervenciones se programan para desarrollar *Unidad de Ejecución* (intervención o integral) o *Ambitos Aislados* (intervención directa).(N. 26.c.).

c) Se establecen plazos precisos para las distintas fases del desarrollo urbano de cada intervención (Programa de Actuación de P.G.O.U.).

d) El Ayuntamiento, en desarrollo y ejecución del P.G.O.U., puede programar en lo sucesivo intervenciones urbanísticas, incluyéndolas en el catálogo de intervenciones del Programa de Actuación. Para llevar a efecto la inclusión o exclusión de acciones en el catálogo del Programa de Actuación, o para modificarlo, el procedimiento a seguir será el que establece el art. 158 del R.P. para la revisión cuatrienal del Programa.(N. 26 .f.).

N.242. Catálogo de intervenciones urbanísticas y programación.

a) Las intervenciones urbanísticas en suelo urbano se introducen en un catálogo sistematizado en el Programa de Actuación.

b) Este catálogo de intervenciones incluye todas las acciones urbanísticas para acabar y reformar el estado actual del suelo urbano delimitado por el PGOU.

c) Las intervenciones urbanísticas en esta clase de suelo se clasifican (N. 26):

1. Según la clase de suelo.

•Intervención en suelo urbano.

2. Según las características del *ámbito de ejecución*.

•Directa.

•Integral.

3. Según los *objetivos cubiertos.*

•Objetivo múltiple para dotación de espacios libres y viario, equipamientos públicos, infraestructuras básicas y de usos de carácter lucrativo.

•Objeto mínimo para dotación pública.

4. Según la *iniciativa.*

•Carácter público.
•Carácter privado.
•Carácter mixto.

5. En relación con las *determinaciones de la ordenación urbanística.*

•Son siempre necesarios.
•Son características o principales y posibles o complementarias.

N.243. Planeamiento urbanístico previsto para cada intervención.

En todas las intervenciones catalogadas será posible la redacción de un Plan Especial y/o Estudio de Detalle con las características y limitaciones fijadas en la N. 235. En cualquier caso la necesidad o no de esta fase se concreta en el Programa de Actuación para cada intervención.

N.244. Intervenciones urbanísticas desarrollo directo de las determinaciones del PGOU.

a) El cumplimiento estricto de las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo que no recojan la necesidad de planeamiento urbanístico de desarrollo, y la realización de la ordenación física prevista gráficamente por el PGOU, posibilitan el desarrollo directo de las intervenciones urbanísticas catalogadas sin la necesidad de redacción y aprobación de ninguna figura de planeamiento urbanístico de desarrollo.

b) En todo caso, se podrán redactar y aprobar Estudios de Detalle para ajustar y delimitar con precisión Unidades Mínimas Diferenciadas contenidas en la ordenación propuesta por el PGOU.

N.245. Mecanismos para la distribución de cargas y beneficios en cada intervención.

a) En el Catálogo de intervenciones contenidas en el Programa de Actuación se determinan las formas concretas en la fase de distribución de cargas y beneficios, abriendo la posibilidad de un tratamiento alternativo en alguno de los casos.

b) El caso de que las intervenciones de carácter directo sean acometidas mediante el sistema de expropiación, los costos podrán se repercutidos por contribuciones especiales a los propietarios de suelo de las Unidades Mínimas diferenciadas según los criterios legales establecidos (64) y los determinados por la N.236.a.

c) Las intervenciones de carácter directo que se delimiten, en algunos casos, podrán resolver la obtención de suelo mediante el mecanismo de acumulación de aprovechamiento, según los criterios enunciados en la N. 46, sin perjuicio de la utilización de mecanismos alternativos.

N.246. Ejecución asistemática. Transferencias de Aprovechamiento en suelo urbano. Criterios para su aplicación.

a) El suelo incluido en Ambitos Aislados siempre se puede obtener, como forma alternativa a la expropiación, a la acumulación de volumen e incluso a la adquisición o compra, mediante el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

b) Siempre que sea posible, por su carácter gratuito para el Ayuntamiento y para el ciudadano en general, se utiiizará el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

c) Si el aprovechamiento permitido sobre una parcela (lucrativo real) excediera del susceptible de apropiación por su titular (85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto), solo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los siguientes procedimientos:

1. Acuerdo de distribución de aprovechamientos con otro propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por un uso dotacional público de carácter local (Ambito Aislado dentro de un Area de Reparto).

2. Compra directa al Ayuntamiento de los aprovechamientos precisos para materializar los excesos.

3. Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en Unidades de Ejecución.

N. 247. Supuestos de aplicación de las transferencias de aprovechamiento.

a) Si el aprovechamiento lucrativo real (N.265) de la parcela fuera inedificable por estar afectado a uso dotacional público (Ambito Aislado) o fuera inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, este derecho del propietario afectado por uso dotacional, o la parte del mismo no susceptible de utilización en la parcela, podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento con propietario de parcela donde el aprovechamiento susceptible de apropiación sea inferior al realmente materializable.

b) En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible (N. 276), deberá ser expropiado por el Ayuntamiento en el plazo de vigencia del primer cuatrienio de programación, siempre que en las parcelas donde es posible la materialización se hubieran ya edificado o hubieran obtenido la necesaria licencia de edificación.

c) Si el propietario de un solar solicita licencia de edificación conforme a la ordenación urbanística contenida en el PGOU, pero no dispone de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento lucrativo real del solar, el Ayuntamiento le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión o distribución, o mediante compra directa al Ayuntamiento, los aprovechamientos necesarios. Si en dicho plazo no se acreditan estos extremos, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto de edificación adaptado al aprovechamiento susceptible de apropiación.

d) En el caso de que la licencia de edificación solicitada se adapte al aprovechamiento susceptible de apropiación, no agotando el aprovechamiento lucrativo real, se seguirá el procedimiento previsto en el apartado anterior en que el propietario solicita licencia para edificar los aprovechamientos lucrativos reales.

e) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se podrán obtener por este mecanismo en virtud de correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por su titular (85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto). La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento (N. 249) producirá la adscripción automática de los terrenos destinados a dotaciones públicas al dominio o patrimonio municipal, y su afectación al uso previsto por el PGOU.

f) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de sistema general y local podrán ser *ocupadas directamente* (N.41.c) por el Ayuntamiento, después de que éste determine el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por sus titulares. El Ayuntamiento determinará tambien la Unidad de Ejecución o las parcelas con excesos de aprovechamiento en los que los titulares, del suelo para estas dotaciones tendrán que materializar el aprovechamiento susceptible de adquisición.

El aprovechamiento para aplicar esta modalidad de obtención será el contemplado en la N. 41.c. (65).

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados por el período que medie desde la ocupación de los terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de justa distribución de cargas y beneficios de la Unidad de Ejecución asignada o el correspondiente acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento, compra, venta o cesión, o transferencia coactiva. (66).

N.248. Intervención mediadora del Ayuntamiento.

a) Con el fin de facilitar la ejecución del PGOU, y a los efectos de la necesaria ocupación de suelo incluido en Ambitos Aislados, el Ayuntamiento podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a los propietarios de estos terrenos no materializables sobre los mismos. El pago de este aprovechamiento podrá hacerse en metálico, o, siempre que hubiera acuerdo con los interesados, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

b) El aprovechamiento adquirido por el Ayuntamiento de esta forma podrá ser enajenado a los propietarios cuyo aprovechamiento lúcrativo real exceda del susceptible de adquisición.

A los efectos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofrecimiento de adquisición o transmisión de aprovechamiento urbanístico a los propietarios mencionados con antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos susceptibles de apropiación.

N.249.Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

a) El Ayuntamiento de Melilla creará un Registro de Transferencias de aprovechamiento en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

En dicho Registro se inscribirán los siguientes actos:

1. Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

---

2. Acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier titulo de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre el Ayuntamiento y particulares.

3. Transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de algún acto o acuerdo de Transferencias de Aprovechamiento requerirá que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

En todo caso, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

N.250. Urbanización y entidades de conservación en cada intervención.

a) El *suelo urbano sin transformar*, incluido en Unidades de Ejecución, se urbanizará todo el ámbito completo, mediante la aprobación previa del correspondiente *Proyecto de Urbanización*.(N.49).

En supuestos concretos, donde se prevea una intervención fundamental del Ayuntamiento, sera posible acometer las obras con la previa redacción de un *Proyecto de Obras , o bien mediante un Proyecto de Urbanización*(N.50).

b) En Ambitos Aislados, dentro del *suelo urbano consolidado y/o urbanizado* las obras necesarias de urbanización se harán mediante la previa redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización (N.50).

c) En Ambitos Aislados, las obras de urbanización podrán ser repercutidas por Contribuciones especiales entre personas y parcelas especialmente beneficiadas, siguiendo los criterios de la N. 236.a.

d) En las intervenciones previstas en el Catálogo donde se definan expresamente, sera necesaria la constitución de Entidades de Conservación de la urbanización (N.59).

N.251. Construcción, edificación e implantación de usos en cada intervención. Conservación de usos.

a) En cada una de las intervenciones urbanísticas previstas en el catálogo del Programa de Actuación en suelo urbano se determinan con carácter indicativo y fijo (en el caso de dotaciones públicas), las características de las construcciones e instalaciones a realizar en función de las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias asignadas a las Unidades Mínimas Diferenciadas. Estas calificaciones y, por lo tanto, las dotaciones previstas de distintos usos, pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU (siempre que tenga capacidad para esta operación, es decir, siempre que sean Planes Especiales), ya sea previstas o posibles.

b) Si el planeamiento urbanístico a desarrollar no altera los usos particularizados, edificabilidades y tipologías edificatorias previstas por el PGOU para cada Unidad Mínima diferenciada, la edificación, construcción e instalación de usos en las distintas intervenciones urbanísticas deberá materializarse según el contenido de los *Títulos VIII, IX y X* de estas

Normas.

c) Los usos edificados deberán ser conservados en los términos previstos en los arts. 21 y 245 del T.R.

N.252. Plazos específicos de cada fase del proceso de desarrollo urbano en las intervenciones en esta clase de suelo. Relación con el Programa de Actuación.

Los plazos específicos de cada fase del proceso de desarrollo urbano en las intervenciones catalogadas serán los establecidos en el Programa de Actuación del PGOU. En su defecto, se considerará aplicable el contenido de las N. 60 y siguientes.

CAPITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

N.253. Suelo urbano y régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas para esta clase de suelo.

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES DE PROPIEDAD EN SUELO URBANO.

N.254. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano.

El contenido genérico de las N. 83 y ss del presente texto se concretan en esta clase de suelo según lo específico de las Normas siguientes.

N.255. Deberes.

a) Tramitación y aprobación definitiva por parte de la Administración de la figura de planeamiento urbanístico de desarrollo en caso de que las parcelas o solares estén incluidas en una intervención urbanística y siempre que se exija expresamente según el contenido del Programa de Actuación.

b) Ejecución del correspondiente mecanismo de equidistribución de cargas y beneficios, en caso de ser necesario por estar incluidas las parcelas en el catálogo de intervenciones urbanísticas, si así se exige por estar previsto en el Programa de Actuación.

c) Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terren destinados a parques, jardines públicos, viales centros docentes de primera enseñanza al servicio de Unidad de Ejecución, según las características ordenación urbana contenida gráficamente en P.G.O.U o, en su defecto, según los módul mínimos fijados en la N.284..

d) Cesión gratuita al Ayuntamiento (por consideración de coeficiente de ponderación cer N.268-) de los terrenos destinados a equipamientos carácter público, no considerados centros docentes primera enseñanaza, al servicio de la Unidad Ejecución en las condiciones referidas en el párr anterior.

Estas cesiones serán gratuitas, igualmente, en el ca de que se pueda obtener el suelo mediante mecanism de ejecución asistemática.

e) Cesión de suelo o posibilidad de edificaci correspondiente al 15% del aprovechamiento tipo cada Area de Reparto, siempre que la parcela no e

---

edificada. En caso de que lo estuviera se cederá este aprovechamiento cuando se proceda sobre ella por sustitución. Esta cesión podrá verificarse en aprovechamiento urbanístico inscribible en el libro Registro de Transferencias a favor del Ayuntamiento.

f) Cesión de suelo o posibilidad de edificación correspondiente a los excesos de aprovechamiento materializable en las parcelas con respecto al 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto, siempre que estos excesos no se destinen a compensar a propietarios que no pueden materializar en sus parcelas los aprovechamientos susceptibles de apropiación. Esta cesión podrá realizarse al igual que en el párrafo anterior, en aprovechamiento o en metálico.

g) Costos de urbanización, según el contenido de la N. 86, en proporción a los aprovechamientos que les corresponda a cada propietario.

Cuando en una intervención concreta los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de los propietarios, el Ayuntamiento podrá disminuir la carga de urbanización en una cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable.

A los efectos de cálculo de valores equivalentes se tendrán en cuenta los módulos de valoración de urbanización y de aprovechamiento urbanístico contenidos en estas Normas (la modificación de estos valores -N.117- implica el ajuste de equivalencia).(N. 280).

Si mediante esta reducción de costos de urbanización no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos materializables, la diferencia deberá hacerse efectiva en otras Unidades de Ejecución.

h) Deber de solicitar licencia de edificación, y proceder a la edificación en los términos previstos en las N. 87 y 88, en los plazos fijados por el Programa de Actuación y las Normas urbanísticas, tanto si se incluye en suelo consolidado y/o urbanizado o suelo sin transformar.

i) Deber de conservar las edificaciones e instalaciones en los términos previstos en la N. 239.

N. 256. Adquisición de facultades urbanísticas.

a) La adquisición de facultades y derechos seguirá en suelo urbano, el procedimiento general descrito en las N.90 y ss.

b) En suelo urbano consolidado y/o urbanizado el grado de adquisición de facultades puede ser completo o parcial en función del grado de materialización de la urbanización, edificación, etc. El caso general será el representado por el suelo donde sólo es posible adquirir el derecho a edificar y el derecho a la edificación.(Se entiende adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico con la aprobación definitiva del PGOU).

c) Las edificaciones existentes, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable en el momento de su construcción o respecto de la que ya no procede actuar con medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (una vez aprobado definitivamente el PGOU), se entenderán incorporadas al patrimonio del titular y por lo tanto adquiridas todas las facultades urbanísticas. En estos supuestos solo se reabrirá el ciclo de adquisición de facultades

urbanísticas cuando se procede por sustitución de la edificación existente y se convierta la finca de nuevo en solar (es necesaria la adquisición de nuevo del derecho a edificar y el derecho a la edificación).

SECCION 2. DIVISION SISTEMATICA DEL SUELO. RELACION CON EL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

N. 257. División sistemática en el suelo urbano.

A los efectos señalados en las N. 95 y ss se delimitan en suelo urbano los siguientes ámbitos:

-Ambito de la Ciudad en base a terrenos incluidos en esta clase de suelo.
-Ambito de los Barrios e-
Area de Reparto en suelo urbano.
-Unidad de Ejecución del suelo y Unidades Mínimas No Diferenciadas en suelo urbano.
-Ambitos Aislados.
-Unidad Mínima Diferenciada.
-Parcela.

N.258. Ciudad.

El suelo urbano define de forma básica el concepto Ciudad, a la que se agrupan los nuevos desarrollos de suelo urbanizable (N.96).

N.259. Barrios.

Son ámbitos que, para el suelo urbano, reúnen las características descritas en la N. 97.

N.260. Areas de Reparto (Ver CUADRO 6).

a) En suelo urbano se pueden dar las siguientes posibilidades:
-Un Barrio coincide con un Area de Reparto
-Un Barrio se divide en varias Areas de Reparto.
-Un Area de Reparto agrupa a varios Barrios
-Areas de Reparto discontinuas que conforman Barrios Nuevos.

b) Cada Area de Reparto queda representada por:
-1. *Número o referencia* de Area de Reparto..
-2. *Aprovechamiento tipo.*
-3. *Tipología edificativa característica*
-4. *Coeficientes de ponderación*, sobre la base de lascalificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias respecto a la característica del Area de Reparto, que está representada por la unidad. La superficie de uso y tipología considerada de uso característico y/o complementario, a los efectos de asignación de un mismo coeficiente de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo, será la total construible en cada Unidad Mínima Diferenciada, con independencia de las posibles combinaciones de uso que puedan establecerse dentro de ella a nivel detallado. Este coeficiente será aplicable al uso y tipología característico de la Unidad Mínima Diferenciada.

N.261. Unidad de Ejecución y Unidades Mínimas no Diferenciadas en suelo urbano (Ver CUADRO 7).

a) En suelo urbano, dentro del suelo considerado sin transformar (Unidades Mínimas no Diferenciadas), en el ámbito de las diferentes Areas de Reparto se delimitan Unidades de Ejecución con las funciones descritas de forma genérica en la N.105, y de forma específica a través del catálogo de intervenciones urbanísticas programadas.

---

b) Al margen de las Unidades de Ejecución programadas el suelo sin transformar existente en suelo urbano (no representado gráficamente) define Unidades Mínimas no Diferenciadas que pueden ser ejecutadas directamente, sobre la base de las determinaciones del PGOU. Ahora bien, en la práctica, esta ejecución puede ser problemática por la falta de definición de ámbitos de ejecución y mecanismos apropiados de distribución de cargas y beneficios, por lo que siempre es posible operar según el contenido de la N. 105.e).

N.262. Ambitos Aislados.

En esta clase de suelo se delimitan Ambitos Aislados con las características descritas en la (N. 105.i), que a su vez define una intervención directa (N. 26.c.1).

N.263. Unidades Mínimas Diferenciadas.

a) En *suelo urbano consolidado y/o urbanizado* se delimitan Unidades Mínimas Diferenciadas con carácter inalterable. En *suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución* se delimitan estos ámbitos con carácter indicativo (N. 106). Este carácter indicativo se extiende también a las Unidades Mínimas no diferenciadas si se opera en los términos previstos en la N.105.e).

b) Las Unidades Mínimas Diferenciadas se corresponden con tipologías edificatorias (N. 136), según el contenido aplicable del *Título VIII y X* de las Normas Urbanísticas en lo referente a los usos y tipologías edificatorias.

c) A cada Unidad Mínima Diferenciada (y a su correspondiente calificación pormenorizada o tipología edificatoria) el PGOU asigna una *edificabilidad* y *un coeficiente de ponderación* de uso que tendrá un valor relativo en relación con el correspondiente a la tipología característico del Area de Reparto.

N. 264 Parcelas.

a) El suelo *urbano consolidado y/o urbanizado* se entiende parcelado, presentando posibilidades de edificación descrita sobre él, en base a las condiciones de la parcela y de la edificación prevista por el PGOU, salvo que dichas parcelas se incluyan en Ambitos Aislados. Dentro del suelo urbano consolidado y/o urbanizado la parcela puede estar *consolidada* o no (N.108.f). La parcela no *consolidada* permite materializar edificación hasta alcanzar el aprovechamiento lucrativo real materializable.

b) En el *suelo urbano sin transformar* en caso necesario, se tiene que modificar la parcelación existente a través de los correspondientes mecanismos de justa distribución de cargas y beneficios, para conseguir que las parcelas edificables alcancen la condición de solar o parcela edificable.

SECCION 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO.

N.265. Aprovechamiento Urbanístico.

a) En suelo urbano, el PGOU, con la asignación diferenciada de usos, edificabilidades y tipologías edificatorias, fija el aprovechamiento lucrativo real de cada Unidad Mínima Diferenciada. (UMD)

b) Hay que diferenciar las UMD del *suelo urbano consolidado y/o urbanizado* (incluido el suelo urbano con consideración de Unidad Mínima no diferenciada)

del *suelo incluido en Unidades de Ejecución*. Las UMD se delimitan con carácter indicativo en las Unidades de Ejecución y el aprovechamiento lucrativo real materializable en ellas es el resultado de aplicar una calificación global (con su correspondiente uso y edificabilidad) en los términos previstos en el Programa de Actuación.

c) Hay que distinguir el *aprovechamiento lucrativo real materializable* en cada Unidad Mínima Diferenciada (coincidente con la tipología edificatoria), del *aprovechamiento susceptible de apropiación* por los propietarios de suelo (derecho subjetivo de los mismos al aprovechamiento), que está referido a un porcentaje concreto del aprovechamiento del Area de Reparto donde se incluye la parcela (85% del aprovechamiento tipo).

d) La base para la determinación del aprovechamiento de los propietarios en esta clase de suelo es el aprovechamiento lucrativo real de cada Unidad Mínima Diferenciada. Las Normas siguientes concretan las características de usos, edificabilidades y tipologías para determinar el aprovechamiento.

SECCION 4. USOS Y EDIFICABILIDADES.

N.266. Estructuración de los usos en suelo urbano.

a) El PGOU asigna tipologías edificatorias equivalentes a la calificación pormenorizada, determinantes del aprovechamiento lucrativo real, en cada Unidad Mínima Diferenciada.

b) A cada tipología edificatoria le corresponde un uso particularizado. En suelo incluido en Unidades de Ejecución los tipos edificatorios desarrollan calificaciones globales (al igual que en suelo urbanizable programado). Por otro lado, cada tipología edificatoria se desagrega en las parcelas en calificaciones detalladas.

c) La interrelación de usos y tipologías hacia arriba (uso genérico y la calificación global correspondiente) y hacia abajo (uso y calificación detallada) se establece a través del esquema de compatibilidad de calificaciones y usos (N.115 y 321).

d) La referencia abstracta de los distintos niveles de asignación de usos y tipologías es, en último extremo, el uso genérico (N. 112.b).

N.267. Usos genéricos como referencia de usos característicos.

Los usos particularizados que definen una calificación pormenorizada o tipología edificatoria tienen un componente a nivel característicos o principales encuadrados en un uso genérico que conforman el uso particularizado en una determinada calificación. El uso detallado a su vez tiene una referencia abstracta en un uso genérico concreto de los contemplados en la N. 112.b., según el esquema del *Titulo VIII*.

N.268. Usos particularizados y calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias). Coeficientes de ponderación (Ver CUADROS 8 y 9).

a) El uso particularizado predominante o característico de cada Unidad Mínima Diferenciada (N.112.d), los posibles usos compatibles, la intensidad de uso (edificabilidad) y las condiciones tipológicas o

---

morfológicas de ordenanzas (*Título X*) definen las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias que son el resultado de agregarle al uso particularizado un atributo de intensidad de uso o edificabilidad y condiciones formales específicas

b) Las calificaciones pormenorizadas (tipos edificatorios) son el resultado de la combinación de los usos particularizados posibles y las tipologías de manzana-edificación previstas por el PGOU, en cada Unidad Mínima Diferenciada para cada Barrio. Estas posibles calificaciones pormenorizadas se agrupan en base a los usos genéricos donde se incluyen los usos particularizados.

c) Los distintos niveles de intensidad de uso (edificabilidad) se concretan para cada calificación según la tipología edificatoria de manzana-edificación prevista para cada Barrio (*Título X*, N. 438 y ss).

d) A cada calificación pormenorizada señalada en el párrafo b) de esta Norma se le asigna un *coeficiente de ponderación* a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo (N.111.a), tomando como valor unidad en cada Area de Reparto el tipo edificatorio característico o predominante.

Los coeficientes relativos entre cada uso particularizado/tipología de manzana-edificación (N.438. d.), que después servirán de base para el coeficiente de ponderación en cada Area de Reparto (convirtiendo el característico en coeficiente unidad), son los reflejados en el siguiente cuadro. Una vez convertido en coeficiente 1,00 el correspondiente a cada Area de Reparto, el resto se modificarán manteniendo la graduación establecida en el *Cuadro 8*. La argumentación de estos coeficientes está contenida en la Memoria del PGOU, y coinciden con los contemplados en la N.211 d).

e) Los *coeficientes de ponderación* elegidos responden a una escala de valoración de rentabilidad de los distintos usos, en los que se establecen como más apreciados los usos de carácter terciario (Equipamiento secundario), y como menos rentables, a los efectos de implantación sobre su suelo, los usos industriales y de almacenaje y los de equipamiento primario de carácter lucrativo.

La tipología edificatoria característica condiciona un esquema de compatibilidades (al igual que sucede con la zona de calificación global)con carácter general, matizado en su caso, en cada Barrio. (N.321).

f) A los efectos de definición de coeficientes de ponderación se desarrollan los usos residenciales en uso de viviendas de protección oficial y uso de vivienda de venta libre (67), y el equipamiento primario en privado y público (68), que tendrán coeficientes específicos dentro de cada tipo edificatorio.

g) La tipología característica se considera el coeficiente de ponderación 1.00 y , el resto se relativiza) de cada Area de Reparto queda reflejada en el *Cuadro 9*.

N.269. Usos detallados.

a) La desagregación a nivel de parcela de la tipología edificatoria es la calificación y el uso detallado (N.112.f y g).

b) Cualquier operación de edificación sobre una parcela que reúna la condición de solar, ha de referirse a uno de los usos detallados característicos o posibles dentro de

la calificación pormenorizada o tipología edificatoria que lo representa, según el esquema de compatibilidades de estas Normas (N.321).

N.270. Control de usos materializables en Unidades Mínimas Diferenciadas y Unidades de Ejecución.

a) Las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias (uso, edificabilidad y condiciones de tipológicas o formales) representan el aprovechamiento lucrativo real materializable en cada Unidad Mínima Diferenciada. Estas determinan, según el método de cálculo descrito en estas Normas (N 275), el aprovechamiento tipo de un Area de Reparto, y actúan, además, como el instrumento de control de usos y calificaciones características y compatibles dentro de la Unidad Mínima Diferenciada.

b) Sobre cada Unidad Mínima Diferenciada se podrá materializar lla tipología edificatoria definida como característica o cualquier compatible con los límites previstos en las Normas(N.321) así como las calificaciones detalladas desarrollo de estos tipos en cada parcela.

c) El control de tipologías características y compatibles en unidades de Ejecución se hará a través de la calificación global asignada a esta.

N.271. Esquema de compatibilidad entre los distintos niveles de calificación.

La N.321 contiene los cuadros donde se esquematiza la compatibilidad entre los distintos niveles de calificación (calificación global, en su caso, tipología edificatoria y detallada), definiendo tanto los usos característicos o principales, compatibles o permitidos y prohibidos.

N.272. Transformación de usos.

a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente *Estudio de Transformación* (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N.359).

El *Estudio de Transformación* tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.

c) Cuando se transforme el uso de una parcela, se utilizarán los coeficientes de ponderación correspondientes a la tipología edificatoria (de partida según el PGOU y de propuesta según el *Estudio de Transformación*) establecida en el cuadro de la N. 268 relativizado según el uso característico de Area de Reparto.La utilización de estos coeficientes asegurará el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la parcela. Por tanto, la utilización de coeficientes de ponderación diferenciados antes de la transformación y después de la propuesta suponen una alteración en la edificabilidad de la parcela para mantener el aprovechamiento:

(*Antes de la transformación*)/Superficie de suelo x Edificabilidad según PGOU x Coeficiente de uso según PGOU = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (*Después de la transformación*)/Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

N.273. Edificabilidades en cada Unidad Mínima Diferenciada y en cada parcela.

Las edificabilidades máximas a materializar en cada Unidad Mínima Diferenciada (y de forma concreta en cada parcela edificable o solar que la componen) son el resultado de aplicar las condiciones de la tipología edificatoria en cada uno de los Barrios (N.437 y ss.).

SECCION 5. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL.

N.274. Aprovechamiento en cada Unidad Mínima Diferenciada.

a) El aprovechamiento lucrativo real de cada Unidad Mínima Diferencia será el que se extraiga del uso materializable en cada una de sus parcelas en función de los usos y edificabilidad asignada por estas Normas, dentro de cada Barrio y Area de Reparto a cada tipología edificatoria.

b) Con el objeto de poder cuantificar el aprovechamiento lucrativo real se valora el uso de los tipos edificatorios a través del *coeficiente de ponderación* fijado en la N. 268.

c) Algebraicamente, el cálculo del aprovechamiento lucrativo real de una Unidad Mínima Diferenciada se representa por la siguiente expresión:
Superficie de suelo x Edificabilidad (1) x Coeficiente de ponderación (2) = Aprovechamiento lucrativo real.

El aprovechamiento lucrativo real se expresa en unidades de aprovechamiento (U.A) equivalente a la edificabilidad del uso característico del Area de Reparto.

1(1) Según las condiciones de tipos edificatorios por Barrios(N.437 y ss.).
2(2)Según el cuadro de la N.268.d., determinado una vez que se considere 1'00 la tipología edificatoria característica

SECCION 6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

N 275. Cálculo del aprovechamiento tipo por Area de Reparto.

a) En suelo urbano, el aprovechamiento tipo es el resultado de sumar todos los aprovechamientos lucrativos reales asignados a las Unidades Mínimas Diferenciadas y a las Unidades de Ejecución que componen un Area de Reparto, incluidos los terrenos afectados por dotaciones de equipamiento privados y excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas de cesión obligatoria (que no tienen aprovechamiento lucrativo ya que su coeficiente es cero, según el cuadro de la N. 268.d.).

El resultado de esta sumatoria se divide entre la superficie total de los terrenos incluidos en el Area de Reparto, deducidos los que en el momento de aprobación del PGOU ya tienen la consideración de suelo de dominio público o suelo dotacional público.

b) El cálculo del aprovechamiento tipo se expresaría así :

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Sumatorio Aprovechamientos lucrativos reales}}{\text{Sup. Area de Reparto - (Suelo de dominio público + dotacional público)}}$$

El aprovechamiento tipo se expresa en Unidades de Aprovechamiento por m2 de suelo (U.A /m2).

d) El aprovechamiento tipo de cada Area de Reparto delimitada en suelo urbano se expresa en el *Cuadro 6*.

SECCION 7. APROVECHAMIENTOS MATERIALIZABLES POR LOS PROPIETARIOS.

N.276. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

a) El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto en que se encuentra, con independencia de la inclusión del terreno en *Unidades de Ejecución* o en *suelo consolidado y/o urbanizado*.

b) En todo caso, el aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluidos en Areas de Reparto, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipo de todas las Areas de Reparto.

c) Si una intervención urbanística se desarrolla por el sistema de expropiación, el aprovechamiento atribuible a las parcelas afectadas son del 75% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto.

N.277. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento lucrativo realmente materializable.

a) Cuando los aprovechamientos materializables en una *Unidad de Ejecución* excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en ella, los excesos corresponden al Ayuntamiento.

Dichos excesos podrán destinarse a compensar:

-A los propietarios de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales.
-A propietarios con aprovechamiento lucrativo real inferior al 85% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto.
-Cuando exista conformidad de todos los propietarios de la Unidad de Ejecución deficitaria, el Ayuntamiento podrá transformar las compensaciones de aprovechamientos lucrativos reales por el precio equivalente a su valor urbanístico.

b) Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de los propietarios, se podrá disminuir la carga de urbanización en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras Unidades de Ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma Area de Reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico a elección del Ayuntamiento (en concordancia con lo expuesto en el párrafo anterior).

c) Cuando los desajustes se produzcan en solares existentes en suelo urbano consolidado y/o urbanizados (excluido de Unidades de Ejecución) las compensaciones se realizarán mediante la expropiación o adquisición de suelo y, específicamente, mediante la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento, según las N. 246 y ss.

N.278. Relación con las técnicas de distribución de cargas y beneficios.

La distribución de aprovechamientos y la compensación de desajustes se realizará mediante los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios previstos en estas Normas, y de forma muy especial, en suelo urbano, mediante el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

N.279. Relación con las cesiones de aprovechamiento.

En estos casos de procederse a compensar los defectos de aprovechamiento en metálico, se tendrá en cuenta las cesiones de aprovechamiento adquirido por el ayuntamiento, que puede transformar su valor en metálico (N.255.).

SECCION 8. CRITERIOS DE VALORACION DE SUELO Y OTROS ELEMENTOS. RELACION CON EL DESARROLLO DE UNA INTERVENCION URBANISTICA.

N.280. Valoración del suelo y otros elementos en suelo urbano (Ver CUADRO 10).

a) A los efectos del desarrollo de las intervenciones urbanísticas catalogadas y programadas o de las que se delimiten en ejecución del PGOU, el valor del suelo se fijará según los criterios generales descritos en la N.117.

Los valores de la unidad de aprovechamiento en cada Area de Reparto, a los efectos contemplados en la N. 117. d. son los que se establecen en el *Cuadro 10* (mientras no se fijen valores básicos de repercusión del polígono fiscal adaptados a las determinaciones del PGOU).

La justificación de estos valores se incluye en la Memoria del PGOU.

b) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo y hayan de ser destruidas para la ejecución de una intervención se valorarán con independencia del suelo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.

c) En la justificación de los costos de la intervención habrá que considerar además los costos previstos en el Estudio Económico-Financiero.

d) Las intervenciones urbanísticas catalogadas (y las que se delimiten en desarrollo del P.G.O.U.) deberán ser viables para la iniciativa privada y deberá justificarse su financiación para la iniciativa pública. Según el presente PGOU existe viabilidad cuando se produce un margen de beneficio y de gastos de promoción residuo, entre la diferencia del valor en venta de los usos lucrativos y los gastos enumerados en los párrafos anteriores, de más de un 30% del valor en venta.

Beneficio+gastos de promoción=Valor en venta-Gastos de la intervención= 30% Valor en venta.

e) Los módulos utilizados en el catálogo de intervenciones contenidas en el Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. son orientativos, fijados exclusivamente con el fin de demostrar la viabilidad de las intervenciones para la iniciativa privada.

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION.

N.281. Ordenación física en suelo urbano.

a) Las intervenciones que se lleven a cabo en esta clase de suelo, en desarrollo y ejecución del PGOU, se ajustarán a lo previsto en las presentes Normas. Para materializar el aprovechamiento lucrativo real o, en todo caso, el susceptible de adquisición por los propietarios, las intervenciones públicas y privadas deberán atender a las propuestas contenidas en los planos del PGOU (tanto en su carácter indicativo como fijo), especialmente en lo referente al diseño del espacio público en general.

b) Los planos de ordenación del PGOU contienen las siguientes determinaciones para suelo urbano:

-Masas de edificación agrupadas en Unidades Mínimas Diferenciadas, así como alineaciones y rasantes que separan estas masas de los espacios libres de edificación.

-Viario y calles , y espacios libres en general, graduados en niveles según su importancia.

-Alturas máximas de edificación en cada Unidad Mínima Diferenciada relacionada con la calificación urbanística y las tipologías edificatorias previstas para ésta en cada Barrio.

-Las alineaciones en las zonas periféricas del suelo urbano se proyectan sobre los Sectores de suelo urbanizable inmediatas de suelo urbano.

c) La ordenación física en esta clase de suelo respetará las condiciones previstas, con carácter general, por el *Título IV* de esta Normativa.

N.282. Graduación del viario y el espacio público. Intervención sobre las alineaciones y rasantes.

a) Se determinan dos grados distintos de calles y vias en esta clase de suelo (Sistema General y Local), tanto en el consolidado como en el incluido en Unidades de Ejecución (en este caso, con carácter indicativo).

b) Las alineaciones de sistema local podrán ajustarse o modificarse, siempre que se respete la superficie prevista por el PGOU, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de carácter Puntual que abarque al menos las Unidades Mínimas diferenciadas que forman alineación con la calle afectada.(N.235).

c) El viario de sistema general, por su carácter de elemento de estructura general y orgánico no podrá suprimirse o crearse, salvo que se trámite una revisión del PGOU. En todo caso podrán ajustarse mediante un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda el Area de Reparto.

d) El carácter indicativo de todo el viario incluido en las Unidades de Ejecución permite que éste pueda ser ajustado en el caso de viario de sistema general, o incluso suprimido y creado en el caso de sistema local, a través de un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda la Unidad de Ejecución. Esta posibilidad es extensible a las Unidades Mínimas No Diferenciadas en caso de que se opere según el contenido de la N.105.e).

No obstante, si cabe precisar, con carácter general, que la altura de la edificación (ml) medida desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado, que en estas áreas se proyecte, no podrá ser mayor de cuatro veces el ancho de las calles diseñadas para las mismas.

e) Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias desarrollarán los trazados propuestos por el planeamiento urbanístico.

f) El PGOU recoge las rasantes del viario existente y las proyectadas en desarrollo de éste. Al igual que las alineaciones, las rasantes podrán ser modificadas o ajustadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle según la graduación del viario y los criterios contenidos en los párrafos anteriores.(N.235).

g) Las rectificaciones simples de rasantes, pueden ser acometidas directamente en el Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias. A estos efectos, se consideran rectificaciones simples de rasantes a aquellas que no modifiquen ni la naturaleza de la vía pública ni la utilización de los edificios colindantes.

h) Las calles de nueva apertura tendrán que respetar los estándares contemplados en esta Normativa (N 448).

i) El suelo urbano que limite con la ribera del mar se ordenará previendo las servidumbres de paso. (en caso de que sea posible), previstas en el art. 28.2. de la Ley de Costas.

N.283. Alturas de la edificación (Ver GRÁFICO 1).

a) La ordenación del PGOU establece alturas de edificación a través de la tipología edificatoria de cada Unidad Mínima Diferenciada en cada Barrio.

b) En Unidades de Ejecución, cuando se redacte un Plan Especial para su desarrollo, éste deberá fijar las alturas de edificación. Si el Plan Especial desarrolla tipologías propias del PGOU, la altura propuesta tendrá, como límite, el máximo previsto por éste para cada tipo edificatorio. En caso de que el Plan Especial desarrolle tipologías específicas deberá contemplar la altura máxima propuesta en cada nuevo tipo.

c) En el caso de solares o parcelas edificables, situadas en suelo urbano consolidado, que lindan a edificaciones con medianeras vistas, por encima de la altura establecida para las Unidades Mínimas Diferenciadas donde se incluyen, se permitirá cubrir esta medianería de la forma siguiente:

1. La parte de la edificación adosada a la medianería podrá tener la altura igual a la edificación con medianería, con un fondo máximo (ortogonal al plano medianero) de dos crujías o 9 ml. como máximo.

2. El resto de la edificación no sobrepasará el plano definido por la unión entre el extremo de este fondo máximo, y la línea más alta del plano de fachada fijada según la altura permitida en la Unidad Mínima Diferenciada.

d) En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que creen medianerías. Para evitarlas, manteniendo las alturas previstas para la Unidad Mínima Diferenciada, se adoptarán las soluciones constructivas más apropiadas (creación de patios, escalonamiento de la edificación, etc...).

N.284. Reservas de suelo para espacios libres y equipamiento (Ver CUADRO 11).

a) Son obligatorias las reservas establecidas con

carácter indicativo en cada Unidad de Ejecución si se desarrollan directamente sobre las determinaciones gráficas y programadas del PGOU.

En caso de que se redacte para su desarrollo un Plan Especial de carácter Integral, las reservas serán como mínimo las establecidas en los cuadros del párrafo c .de esta Norma.

b) Las reservas de equipamiento comunitario tienen la doble consideración de *cesión obligatoria y gratuita* (todas las incluidas en Unidades de Ejecución) y de *cesión obligatoria de carácter oneroso.*

La adquisición de suelo para equipamiento comunitario de cesión obligatoria de carácter oneroso (definidos por Ambitos Aislados) se realizará por el Ayuntamiento u otras Administraciones públicas con cargo a los excesos de aprovechamiento urbanístico o al 15% de cesión de aprovechamiento tipo.(a través de la compensación física -Transferencias de Aprovechamiento-económica).

c) En suelo urbano, en caso necesario, dentro de una intervención, sera posible agrupar la superficie de cesión de equipamientos, en una sola parcela y en un solo uso. En cualquier caso, siempre sera necesaria la reserva dedicada a equipamiento docente.

e) La edificabilidad de reserva es para equipamiento no lucrativo, por tanto, con coeficiente de uso-tipología igual a cero. Esto implica que no entra a computar como aprovechamiento (que no es reserva de aprovechamiento).

N.285. Tipologías de edificación.

La edificación en las Unidades Mínimas Diferenciadas delimitadas en esta clase de suelo se someterá, en cuanto a tipologías edificatorias y morfología, a lo previsto en el *Titulo X, Capitulo IV* (N.436 y ss).

N.286. Protección de tipologías existentes.

En el suelo urbano consolidado de los Barrios con edificación de interés incluidos como ámbitos de protección, según la descripción del *Título XI*, los edificios existentes sólo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a los actuales, a los originarios o a las tradicionales predominantes en la zona, y en concreto, en los aspectos que se refieren a:

-Uso de planta baja.
-Parcelario.
-Número de huecos por planta.
-Tratamiento de enfoscado y pintura de fachada.
-Tratamiento de cornisas.
-Tratamiento de cubiertas.

N.287. Normas de higiene. Aparcamientos.

a) Habrá que estar al contenido del *Capitulo VI del Titulo X* de esta Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.

b) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellos barrios en que se indique la no obligatoriedad reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 90 m2, en las siguientes proporciones como mínimo:

1.- En Residencial Plurifamiliar:

En Actuaciones menores de 10 viviendas: una plaza cada 2 viviendas.

En Actuaciones de 11 o más viviendas: una plaza por vivienda.

2.- En Residencial Unifamiliar:

Una Plaza en viviendas mayores de 150 m2 construidos.

3.- En Uso administrativo, recreativo o comercial una plaza cada 100 m2 a partir de 600 m2.

4.- En Equipamiento Primario una plaza cada 100 m2 a partir de 600 m2.

5.- En edificación hotelera y residencial colectiva, las plazas indicadas en la reglamentación específica vigente.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones de 4,50 m x 2,20 m.

TITULO VIII. DEFINICION Y TIPOS DE USOS URBANOS. NIVELES DE CALIFICACION URBANISTICA.

N.288. Tratamiento general de los usos en suelo urbano y urbanizable. Relación con la calificación urbanística (Ver ESQUEMA 2).

a) El PGOU de Melilla establece un esquema de asignación de usos urbanos que parte de una representación abstracta y básica a través de los *usos genéricos*, desagregándose en niveles inferiores para definir *usos particularizados y detallados* que tienden a materializarse en ámbitos territoriales a través de las *calificaciones urbanísticas.*

b) Las *calificaciones urbanísticas* suponen un desarrollo y concreción de las determinaciones del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, que se define mediante la asignación de varios elementos básicos; uso e intensidad de uso (edificabilidad), y tipología o morfología de la edificación.

La *calificación urbanística* se desarrolla en varios niveles según defina elementos de estructura general o elementos de sistema local, de tal forma que la del nivel superior (global) puede condicionar las características de las de niveles inferiores (pormenorizada y detallada).

c) Se define como *calificación global* a la que establece las condiciones de uso e intensidad sobre zonas de suelo urbanizable programado. Se asimila en sus características a las condiciones de calificación global en Unidades de Ejecución en suelo urbano. La abstracción máxima de la calificación global se dará, en su caso, en suelo urbanizable no programado representada por el uso genérico y el esquema de incompatibilidades propuestas por el PGOU en futuras revisiones para cada Area de PAU.

La referencia a nivel de uso de la calificación global es el *uso o usos genéricos propios*, y los *usos particularizados característicos y compatibles* que se pueden materializar en los ámbitos propios del nivel inferior (Unidad Mínima Diferenciada a través de la tipología edificatoria).

d) Se define como *calificación pormenorizada o tipología edificatoria* a la que establece las condiciones de uso, edificabilidad y tipología sobre Unidades Mínimas Diferenciadas en suelo urbano. La referencia

a nivel de uso de la calificación pormenorizada es el *uso o usos particularizados* propio, y los *usos detallados característicos y compatibles* que se pueden materializar en los ámbitos propios del nivel inferior (parcela).

e) Se define como *calificación detallada* a la que establece las condiciones de uso y edificabilidad sobre una parcela determinada en suelo urbano.
La calificación detallada se identifica con el *uso detallado*.

f) Una vez que el suelo urbanizable se pormenorice a través de la aprobación del correspondiente Plan Parcial (que define Unidades Mínimas Diferenciadas con las características instrumentales del suelo urbano), se seguirán en él las mismas reglas de funcionamiento, a nivel de uso y calificación, que en el suelo urbano, con las matizaciones introducidas, en sus Ordenanzas, por el Plan Parcial.

g) Se define como *usos propios* en cada nivel de calificación a los que lo representan en sus características básicas.

Cada *calificación global* se esquematiza a nivel de uso en *uno o varios usos genéricos*.

Cada *calificación pormenorizada* se esquematiza a nivel de uso en *uno o varios usos particularizados*.
Cada *calificación detallada* se representa en un *uso detallado*.

h) El esquema de usos del párrafo anterior es un esquema general que abarca todas las posibilidades existentes y/o probables, incluso las no contempladas de forma precisa por el PGOU, pero que pueden considerarse en un desarrollo normativo de éste o mediante procedimientos de revisión o modificación.

i) Los usos genéricos, particularizados y detallados relacionados tienen su referencia física en todo el territorio clasificado como urbano y urbanizable. En los niveles particularizados y detallados se producen una división entre usos sobre suelo de carácter edificable (privado y público) y suelo de carácter de dominio y uso público. Los usos de viario y espacio libre se asientan sobre el suelo con el segundo carácter.

j) Los capítulos siguientes describen en primer lugar, las características de los usos, y en segundo lugar, las características de las calificaciones urbanísticas.

CAPITULO I. USOS URBANOS. NIVELES Y DEFINICION.

N.289. Usos urbanos.

Los usos a implantar en suelo urbano y urbanizable se desagregan en genéricos, particularizados y detallados. Son componentes y representaciones fundamentales de las distintas calificaciones urbanísticas.

SECCION 1. USOS GENERICOS.

N.290. Definición de los usos genéricos.

a) Los usos genéricos son la representación abstracta de los distintos grupos de actividades básicas que en la actividad cotidiana se pueden desarrollar materialmente en el espacio urbano Municipal. Se corresponden con los usos fundamentales recogidos en el T.R. y constituyen la base para la ordenación y sistematización de los distintos niveles de calificación urbanística y de desagregación de uso, tanto en suelo urbano como urbanizable.

b) El uso genérico representa el atributo único de

---

calificación (junto con criterios de incompatibilidades) en suelo urbanizable no programado antes de la redacción del correspondiente PAU.
c) En el resto de clases de suelo (urbanizable programado y urbano) el uso genérico se desarrolla y matiza a través de calificaciones urbanísticas y *usos propios* de cada calificación.

N.291. Residencial.

Es la modalidad de uso definida por la utilización de construcciones e instalaciones como habitación permanente o estacional de personas (excluido el uso hotelero) vinculadas familiarmente o no.

N.292. Industria y almacenaje.

Es la modalidad de uso definida por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades productivas de manufactura, transformación y almacenaje de materias primas o con distintos grados de elaboración.

N.293. Equipamiento secundario.

Es la modalidad de uso definida para la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades de relación con la comercialización de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluido el hotelero), con carácter eminentemente lucrativo, así como toda actividad administrativa de empresas o personas jurídicas, públicas o privadas, tambien con carácter lucrativo.

Se incluyen también en esta modalidad los garajes, aparcamientos privados y públicos que tengan carácter lucrativo.

N.294. Equipamiento primario.

Es la modalidad de uso definido por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público o social de carácter no lucrativo, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas básicas de la población, y esto, con independencia de su propiedad (pública o privada).

N.295. Viario y espacios libres.

Se refiere a la dotación de espacios abiertos, ajardinados o no, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población. Incluye tambien la red viaria de tráfico rodado y peatonal, y los aparcamientos de carácter público no lucrativos en superficie.

SECCION 2. USOS PARTICULARIZADOS.

N.296. Definición de los usos particularizados.

a) Los usos particularizados son la desagregación primera de los usos genéricos. Son integrantes, a nivel abstracto, de la calificación realizada de manera pormenorizada, que se efectúa físicamente sobre las Unidades Mínimas Diferenciadas. La combinación de estos usos (en característicos y compatibles) sobre una Zona conforma la calificación global en suelo urbanizable y en Unidades de Ejecución programadas por el PGOU en suelo urbano.

b) La calificación pormenorizada es el resultado de la combinación de usos particularizados característico y edificabilidad asignada a una Unidad Mínima Diferenciada.(resultado de una tipología edificatoria).

c) Los usos particularizados posibles, según el PGOU de Melilla, desagregación de los usos genéricos, son los contemplados en las Normas siguientes.

N. 297. Residenciales.

a) Residencial Unifamiliar.

Se corresponde a uso de viviendas agrupadas en manzanas de edificación cuyas construcciones se sitúan generalmente aisladas en la parcela y acceso independiente desde el exterior para cada una de ellas, o a las de iguales características de acceso pero de carácter más intensivo cuya edificación se adosa a las parcelas colindantes.

El acceso independiente puede ser desde la vía pública o desde un espacio mancomunado de servicio a varias parcelas.

b) Residencial Plurifamiliar.

Se corresponde a uso de viviendas agrupadas, en sentido vertical y horizontal dentro de una misma edificación, con acceso común desde el exterior para todas ellas e independientes desde el interior de la edificación, pudiendo quedar esta edificación adosada a la de las parcelas colindantes (tipologías de manzana cerrada) o aislada en una parcela común (tipologías de manzana abierta).

N.298. Industrial y almacenaje

a) Taller.

Le corresponde al uso del suelo y de la edificación utilizada para desarrollar actividades industriales de carácter manufacturero y que, en general, no perjudica al uso residencial.

b) Industria.

Se corresponde al uso del suelo y de edificación utilizada para desarrollar actividades industriales, de transformación y elaboración de productos que, en general, perjudican al uso residencial, con el que sólo se compatibiliza en determinadas condiciones (recogidas en el PGOU o por la legislación vigente aplicable).

c) Almacén.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizada para desarrollar actividades de guarda,en conservación y distribución de productos naturales, manufacturados o transformados industrialmente.

N.299. Equipamiento secundario.

a) Comercial.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados de disposición y venta al público o de prestaciones de servicios privados.

b) *Administrativo.*

Se corresponde al uso del suelo y la edificación donde se desarrollan actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o despachos profesionales.

c) *Hotelero.*

Se corresponde al uso del suelo y la edificación donde se desarrollan funciones de alojamiento (eventual o temporal) de transeúntes con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Comprende este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, piscina, almacén, etc..).

d) *Recreativo.*

Se corresponde al uso del suelo y la edificación donde se desarrollan actividades de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo.

e) *Garaje y aparcamiento.*

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para el estacionamiento y guarda de vehículos dentro de un suelo de carácter patrimonial, ya tenga condición de público o privado.

N.300. Equipamiento primario.

a) Docente.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades de formación, enseñanza e investigación, en sus distintos grados o modalidades.

b) Sanitario.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades propias de la aplicación práctica de la medicina a enfermos, con o sin la habilitación de espacios para el uso residencial de estos.

c) Deportivo.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades relacionadas con la educación física y la práctica del deporte en general.

d) Asistencial.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para la prestación de servicios dirigidos a la asistencia pública o privada, no sanitaria y, orientada perfectamente, a la población más desprotegida, con o sin habilitación de espacios para el uso residencial de la misma.

e) Socio-cultural.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general, asi como a los dirigidos a posibilitar la utilización, conservación y transmisión de los valores culturales por la misma.

f) Institucional e Institucional de Defensa.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizadas para el desarrollo de actividades en relación con las Instituciones de Gobierno Administración, Fuerzas Armadas y de Seguridad, Justicia y Universidad y, ello, en los distintos ámbitos en que operan las Administraciones.

g) Religioso.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades de culto de cualquier confesión o para la formación en la misma de sus miembros, realizadas en régimen de comunidad.

h) Servicios colectivos.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para la prestación de servicios de carácter público y comunitario (mercados, mataderos, etc.).

i) Infraestructuras.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizadas para abastecer a la población de servicios básicos tales como abastecimiento de agua, saneamiento , energía eléctrica, recogida de residuos sólidos, etc.

j) Transporte y comunicaciones.

Se corresponde al uso del suelo y la edificación utilizados para desarrollar actividades relacionadas con el Transporte de personal y mercancías, cualquiera que sea el medio de locomoción a que atienda.

N.301. Viario y Espacios libres.

a) Viario.

Se corresponde con los espacios soporte del transporte y movilidad de vehículos y personas, sus características y estándares de diseño se definen en las N.448 y ss.

b) *Espacios libres.*

Se corresponde con los espacios de esparcimiento, definidos por estas Normas como Parques, Jardines, Plazas y Areas de Juego (N 131 y 138).

SECCION 3. USOS DETALLADOS.

N.302. Definición de los usos detallados.

a) Se corresponden con la desagregación de los usos particularizados aplicados directamente sobre el ámbito de la parcela. Configuran la calificación detallada una vez asignada una edificabilidad y la tipología edificatoria correspondiente.

b) Está representado por los usos que se pueden materializar en una parcela según la descripción de las siguientes Normas.

N.303. Residenciales.

a) Vivienda Unifamiliar exclusiva.

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situadas sobre parcela independiente y exclusiva en tipologías de edificación aisladas o agrupadas horizontalmente. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio mancomunado.

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas a la habitación.

b) Vivienda Unifamiliar no exclusiva.

Se corresponde con el alojamiento familiar descrito en el párrafo a). Vivienda Unifamiliar exclusiva, pero su programa de necesidades contempla la posibilidad de desarrollar otras actividades distintas de las de habitación, siempre vinculadas a la actividad profesional del titular de la misma y, en todo caso, no pudiendo superar el 25% de la superficie total de la vivienda ni más de 75 m^2.construidos.

c) Vivienda Unifamiliar autoconstruida.

Se corresponde con el alojamiento familiar descrito en el párrafo b). Vivienda Unifamiliar no exclusiva, como un uso específico en el anexo al propio de vivienda ya que está referido a explotaciones familiares de carácter agropecuario o actividades de manufacturación. La superficie de los locales anejos a la vivienda no habrán de superar el 50% del total de la superficie construida de la parcela.

d) Vivienda Plurifamiliar exclusiva.

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda agrupada, horizontal o verticalmente con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas a la habitación, salvo en planta baja del edificio donde se puede ubicar, en la totalidad de su superficie, cualquier uso considerado como equipamiento primario o secundario (salvo el hotelero o taller)..

e) Vivienda Plurifamiliar no exclusiva.

Se corresponde con el alojamiento familiar en las condiciones contempladas en el párrafo d) (Vivienda Plurifamiliar exclusiva).

Su programa de unidades incluye la posibilidad de desarrollar otras actividades distintas de la habitación dentro de cada vivienda o sobre unidades independientes dentro del edificio vinculadas o no a la actividad profesional de los titulares de las viviendas, siempre que no se altere el carácter residencial.

Si el uso no habitacional se establece sobre unidades independientes de la vivienda no podrá situarse nunca por encima de viviendas y sus usos serán de equipamiento primario o secundario. Cuando se establezca de forma vinculada al uso residencial no podrá superar el 25% de la superficie de la vivienda en cuestión con la actividad profesional del titular de la vivienda.

f) Vivienda Colectiva hasta de 25 habitaciones.

Se refiere al uso habitacional de locales o edificios, normalmente no vinculados familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (colegios mayores, internados, etc), siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

El programa de necesidades incluye, además de los espacios previstos de habitación para 25 dormitorios como máximo, aquellas otras instalaciones comunes complementarias, y su superficie total construida no supera los 700 m2 (incluidos todos los usos posibles en el edificio).

En las plantas bajas del edificio se puede ubicar cualquier uso considerado como equipamiento primario o secundario siempre que no altere su carácter residencial.

g) Vivienda colectiva a partir de 26 habitaciones.

Se refiere a un uso de características similares a las descritas en el párrafo f.

Los programas de necesidades incluye, además de los espacios previstos de habitación para el número de dormitorios establecidos en el programa, aquellas otras instalaciones comunes complementarias, sin límite en la superficie total construida.

N.304. Industria y almacenaje.

a) Pequeño Taller.

Se refiere a un uso que comprende las actividades relacionadas con las actividades y oficios que, por no entrañar molestias en las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de los límites contenidos en esta Normativa (N.321).

Su programa de necesidades debe desarrollarse en una superficie máxima de 200 m2 construidos , no excediendo la potencia total instalada de 3,50 cv. El carácter de su explotación será familiar o de servicio vecinal. Este programa admite tambien que el 25% de su superficie pueda albergar otras modalidades de uso compatible (vivienda de guarda, equipamiento secundario, (salvo hotelero), y primario.

b) Mediano Taller.

Se refiere a un uso similar al descrito en el párrafo a.

Su programa de necesidades incluye, además de las actividades del anterior uso, los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos automóviles, siendo limitada su superficie total a 400 m2 construidos y la potencia total instalada a 5 cv.

c) Pequeña Industria.

Se refiere a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posterior transformación e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Su programa de necesidades incluye, además de las actividades contempladas en los párrafos anteriores (a y

b) que presenta características propias de la industria de pequeño tamaño, las que con carácter predominantemente industrial, puedan tener lugar en una superficie máxima de 600 m2 construidos y con una potencia total limitada a 10 cv.

d) Mediana Industria.

Con las condiciones de usos establecidos en el párrafo c) su programa de necesidades se desarrollará en una superficie inferior a los 2.000 m2 y su potencia total, instalada se limitara a 100 cv.

e) Gran Industria.

Con las condiciones de usos establecidas en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrollará en parcelas sin limitación de superficie ni potencia.

f) Industria molesta, insalubre, nociva y peligrosa.

Corresponde a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de la parcela y potencia instalada, quede asi calificada por aplicación del Reglamento correspondiente (N.451). No admite otros usos compatibles.

g) Industria Agropecuaria.

Su programa de necesidades se incluirá dentro de los límites establecidos para las modalidades de Industria pequeña, mediana o gran industria, quedando referida siempre a todas aquellas actividades industriales relacionadas con la agricultura o la ganadería.

h) Pequeño Almacén.

Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados. El suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida, pues la venta limita al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.

Su programa de necesidades incluirá en una superficie máxima de 250 m2 en edificación que puede albergar otras modalidades de uso compatible (vivienda de guarda, equipamiento secundario , salvo hotelero, y primario).

i) Mediano Almacén.

Responde a las condiciones de uso expuestas en el párrafo h). Su programa de necesidades incluirá en una superficie máxima de 750 m2 en edificación que puede albergar otras modalidades de uso compatible (vivienda de guarda, equipamiento secundario , salvo hotelero, y primario).

j) Gran Almacén.

Responde a las condiciones de uso expuesto en los párrafos anteriores. Su programa de necesidades se incluirá en edificación destinada específicamente a almacenaje, sin limitación de superficie y aislada de usos residenciales.Su programa de necesidades podrá incluir una superficie máxima de un 10% del total de la edificación para albergar uso compatible (equipamiento secundario, salvo hotelero).

N.305. Equipamiento secundario.

a) Local comercial menor de 150 m2.

Se refiere a edificios con uso de exposición y venta al público o de prestación se servicios privados que pueden estar destinadas a otros usos con unas superfice máxima del 40 %.,salvo usos industriales Su programa de necesidades se desarrollará en una superficie máxima de 100 m^2 construidos.

b) Local comercial de entre 150 y 300 m2.

Se refieren a un uso similar al anterior, si bien su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 300 m2.

c) Local comercial mayor de 300 m2.

Se define a usos similares a los anteriores, si bien el programa de necesidades se puede desarrollar sin limitación de superficie construida.

d) Centro comercial singular.

Es aquel en el que el uso comercial, en una sola parcelas, se extiende a la totalidad o mayor parte de la manzana o Unidad Mínima Diferenciada, siempre que los restantes usos sean de carácter de equipamiento secundario y, en ningún caso vivienda, salvo la de guarda o custodia que no supere los 100 m^2 construidos, incluida en la misma parcela.

e) Despacho profesional.

Son pequeños edificios, con una superficie máxima de

200 m2 construidos, para el desarrollo de la actividad profesional, liberal o artística. Admite, en una superficie inferior al 40% el uso residencial para las personas ligadas a la actividad.

f) Local de oficinas menor o igual a 300 m2.

Se refiere a edificios relacionados con la actividad administrativa y de servicios personales que puede estar destinados a otros usos en una superficie máxima del 40% (salvo usos industriales). Su programa de necesidades se desarrollara en una superficie máxima de 300 m2.

g) Local de oficinas mayor de 300 m2.

Se refiere a usos similares al anterior, si bien el programa de necesidades se puede desarrollar sin limitación de superficie construida.

h) Centro administrativo singular.

Es aquel en el que el uso administrativo y de servicios, en una sola parcela, se extiende a la totalidad o mayor parte de la manzana o Unidad Mínima Diferenciada, siempre que los restantes usos sean de carácter de equipamiento secundario y, en ningún caso vivienda, salvo la de guarda o custodia que no superará los 100 m^2 construidos incluidos en la misma parcela.

i) Establecimiento hotelero menor de 10 habitaciones.

Edificio para uso de alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes , con carácter de servicio público. Su programa de necesidades se desarrolla en un a superficie máxima de 300 m^2.

j) Establecimiento hotelero entre 10 y 25 habitaciones.

Con el mismo uso descrito en el párrafo anterior su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m^2.

k) Establecimiento hotelero entre 26 y 50 habitaciones.

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 1.500 m^2.

l) Establecimiento hotelero de más de 51 habitaciones.

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie construida sin limitación.

m) Instalación al aire libre (campings).

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores su programa de necesidades requiere gran superficie de suelo y pequeñas edificabilidades, no estableciéndose, por tanto, limitación de superficie ocupada por el conjunto de la instalación.

n) Local de recreo hasta 300 m^2.

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo que puede estar destinado a otros usos (equipamiento primario y secundario) en una superficie máxima del 40%. Su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 300 m^2.

---

o) Local de recreo sin limitación.

Con el mismo uso descrito en el párrafo anterior se desarrolla en una superficie construida sin limitación.

p) Instalación singular al aire libre.

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla sin límite de superficie de suelo con escasa edificabilidad, destinada exclusivamente a usos recreativos.

En la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere los 100 m2 construidos.

q) Instalación singular cerrada.

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla sin límite de superficie construida en edificación destinada exclusivamente a usos recreativos que ocupa la mayoría de la manzana. En la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida.

r) Garaje en bajos y/o sótanos.

Situado en edificios sobre rasante o en el subsuelo de espacios libres de dominio público o privados no edificados sobre rasante se corresponde con el uso destinado a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase (excepto transporte público). Se consideraran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

s) Garaje en edificación sobre rasante.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior en edificio exclusivo que ocupa gran parte de la manzana. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para el servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

N.306. Equipamiento primario.

a) Docente menor o igual de 500 m2.

Destinado a uso docente (N.300.a), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para el servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de superficie total construida.

b) Docente mayor de 500 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior en una superficie construida sin limitación.

c) Sanitario menor o igual de 250 m2.

Destinado a uso sanitario (N.300.b.) su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 250 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para el servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

d) Sanitario entre 250 y 1.250 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior en una superficie construida como máximo de 1.250 m2 construidos.

e) Sanitario mayor de 1.250 m2.

Se corresponde con el mismo uso de los párrafos anteriores con una superficie construida sin limitación.

f) Deportivo menor o igual de 500 m2.

Destinado a uso deportivo (N.300.c), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

g) Deportivo mayor de 500 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

h) Asistencial menor o igual de 500 m2.

Destinado a uso asistencial (N.300.d), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

i) Asistencial mayor de 500 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

j) Socio-cultural menor o igual de 250 m2.

Destinado a uso socio-cultural (N.300.e), su programa de necesidades se desarrolla en una superfice máxima de 250 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25 % de la superficie total construida..

k) Socio-cultural mayor de 250 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

l) Institucional menor o igual de 250 m2.

Destinado a uso, institucional (N.300.f), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 250 m2 construidos.

Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

m) Institucional mayor de 250 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

n) Institucional de Defensa.

Se refiere a instalaciones del Ministerio de Defensa con una superficie construida sin limitación.

o) Religioso menor o igual de 250 m2.

Destinado a uso religioso (N.300.g), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 250 m2 construidos.Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

p) Religioso mayor de 250 m2.

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior con una superficie construida sin limitación.

q) Servicios Colectivos menor de 250 m2.

Destinado a uso de servicios colectivos (N.300.h), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m2 construidos. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superfice total construida.

r) Servicios Colectivos entre 500 y 1000 m2

Le corresponde con el uso del párrafo anterior con una superficie construida máxima de 1.000 m2.(normal)

s) Servicios colectivos mayor de 1.000 m2.

Se corresponde con el uso de los párrafos anteriores con una superficie construida máxima sin limitación.

t) Infraestructuras.

Destinado a uso de infraestructuras (N.300.i), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima sin limitación. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

u) Transporte y comunicaciones menor o igual de 500 m2.

Destinado a uso de Transporte y comunicaciones (N. 300.j), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m2. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda para servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

v) Transporte y comunicaciones mayor de 500 m2.

Se corresponde con el uso del párrafo anterior con una superficie construida máxima sin limitación.

CAPITULO II. CALIFICACIONES URBANISTICAS.

N.307. Calificaciones urbanísticas.

La asignación de un uso, una edificabilidad y unas condiciones tipológicas o de ordenación en un ámbito determinado, define su calificación urbanística, que es la base para las condiciones del aprovechamiento urbanístico en sus distintas afecciones.

SECCION I.CALIFICACIONES GLOBALES.

N.308. Calificaciones globales.

Se define por un uso propio (N.288.g.) de carácter genérico, uno o varios usos particularizados característicos a través de la calificación pormenorizada o tipología edificatoria, un esquema de usos particularizados compatibles y una edificabilidad concreta en suelo urbanizable programado. En suelo urbano cada Unidad de Ejecución programada se vincula a una calificación global con un esquema de usos igual al del suelo urbanizable programado.

A los usos característicos se le asigna un porcentaje de superficie construido, en el ámbito inferior.

N.309. Residenciales.

a) *R1.*

-Usos propios: Residencial (N.291).

•Usos característicos: Residencial Plurifamiliar en un 60% de superficie construida en los nuevos desarrollos. Tendencia a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades (N.321).
•Edificabilidad: 0,85 m^2/m^2 o la prevista en cada Unidad de Ejecución en suelo urbano.

b) *R2.*

•Usos propios: Residenciales (N.291).
•Usos característicos: Residenciales Unifamiliar y Plurifamiliar (N. 297. b) en un 60% de la superficie construida en los nuevos desarrollos. Tendencia a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades (N.321).
•Edificabilidad: 0,85 m^2/m^2 o la prevista en cada unidad de Ejecución en suelo urbano.

N.310. Industria y almacenaje.

a) *I.*

•Usos propios: Industria y Almacén (N.292).
•Usos característicos: Taller, Industria y/o Almacén en un 60% de la superficie construida de las nuevos desarrollos. Tendencia a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades (N.321).
•Edificabilidad: 0,85 m2/m2 o la prevista en cada Unidad de Ejecución en suelo urbano.

N.311 Equipamiento secundario.

a) *ES*

•Uso propio: Equipamiento secundario (N.293).
•Uso característico: Comercial, Administrativo, Hotelero, Recreativo, Garaje y Aparcamiento en un 60% de la superficie construida de nuevos desarrollos. Tendencias a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades. (N.321).

•Edificabilidad : 0,85 m2/m2 o la prevista en cada Unidad de Ejecución en suelo urbano.

N.312.Equipamiento primario.

a) *EP*

•Uso propio: Equipamiento primario (N.294).
•Uso característico: Cualquier uso de equipamiento primario en un 80% de la superficie construida de nuevos desarrollos. Tendencias a conseguir con las nuevas implantaciones en suelo urbano.
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades. (N. 321).
•Edificabilidad : 0,85 m2/m2 o la prevista en cada unidad de Ejecución en suelo urbano.

N.313.Viario y Espacios libres.

a) *Viario y Calles de primer orden.*

•Uso propio: Viario y espacios libres. (N.294).
•Uso característico: En toda la superficie de suelo el uso de viario.(N.301.a).
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades. (N. 321).

---

b) *Parques.*

•Uso propio: Viario y espacios libres. (N.295).
•Uso característico: En toda la superficie de suelo el uso de parques.(N.301.b).
•Usos compatibles: Según el cuadro de compatibilidades. (N. 321).

SECCION 2. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.

N.314.Calificaciones pormenorizadas (tipologías edificatorias).

Se define por uno o varios usos propios (N.288.g) de carácter particularizado, uno o varios usos detallados característicos, un esquema de usos detallados compatibles y una edificabilidad concreta para cada Unidad Mínima Diferenciada en cada Barrio dentro del suelo urbano. Determina el aprovechamiento lucrativo real en cada Unidad Mínima Diferenciada (111.a). A los usos característicos se le asigna un porcentaje de superficie construida mínimo dentro del ámbito.

N.315. Residenciales

a) Son el resultado de la combinación de los usos particularizados Residenciales (N. 297) y las tipologías de manzana y edificaciones, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N.436 y ss).

b) Cada tipología edificatoria y uso particularizado define un esquema de compatibilidades y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N.321, matizado en cada Barrio

N.316. Industria y almacenaje.

a) Son el resultado de la combinación de los usos particularizados de Industrial (N. 298) y las tipologías de manzana, edificación, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N.436 y ss).

b) Cada tipología edificatoria y uso particularizado define un esquema de usos de compatibilidades y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N. 321 , matizado en cada Barrio

N.317. Equipamiento secundario.

a) Son el resultado de la combinación de los usos particularizados de equipamiento secundario (N.299) y las tipologías de manzana-edificaciones, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N.436 y ss).

b) Cada tipología edificatoria y uso particularizado define un esquema de compatibilidades y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N. 321, matizado en cada Barrio.

N.318. Equipamiento primario.

a) Son el resultado de la combinación de los usos de Equipamiento Primario (N.300) y las tipologías de manzana-edificación, señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación (N. 436 y ss).

b) Cada uso particularizado define un esquema de usos compatibles y de usos característicos en el nivel detallado según el esquema de la N. 321.

N.319. Viario y Espacios libres.

a) Viario y calles de segundo orden

•Uso propio: Viario (N.301.a).
•Uso característico: En toda la superficie de suelo el

reformados en la edificación en su integridad.

b) La definición de las condiciones particulares se hará siguiendo la relación de usos genéricos a través de una mínima desagregación de éstas, en función de diferencias básicas dentro de cada uso genérico.

c) La referencia física para la fijación de estas condiciones es el uso detallado, es decir, el uso materializado sobre la parcela edificable o solar (N. 390 y ss).

d) Las condiciones descritas a continuación serán de aplicación a los edificios de nueva planta.
En las operaciones de reforma, ampliación, cambio de uso, etc., los servicios técnicos del Ayuntamiento determinarán, en cada caso, si es posible la adaptación de la instalación a estas condiciones o, por el contrario, las condiciones específicas que deben cumplir.

CAPITULO I. USO RESIDENCIAL.

N.324. Condiciones de las viviendas de carácter plurifamiliar.

a) Las condiciones mínimas que han de cumplir las viviendas de carácter plurifamiliar serán las que a este respecto estén determinadas en la normativa vigente para Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.).

b) Se consideran habitables los estar-comedores que den a patios interiores con superficie mínima de 24 m2 en los que pueda inscribirse un círculo de 4,50 metros de diámetro; así como los dormitorios que den a patios con superficie mínima de 9 m2 en los que pueda inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro.

c) Los sótanos y semisótanos tendrán un uso exclusivo de aparcamientos y trasteros.

N.325. Condiciones de las viviendas de carácter unifamiliar.

Estas viviendas deberán cumplir las condiciones fijadas en la Norma anterior, salvo en lo referente a espacios comunes, escalera de acceso común, ascensores, etc.

Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo 80 cm. y podrán ser de un sólo tramo de hasta peldaños. Se admiten escaleras compensadas dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y cm. de huella.

N.326. Condiciones de las vivienda colectivas.

Los edificios con residencias colectivas cumplirán, c carácter general, las condiciones establecidas para l viviendas plurifamiliares en aquella que les sea aplicación, así como la legislación propia aplicable carácter local o nacional.

Además, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los dormitorios de una persona tendrán u superficie mínima de 6 m2. Los de mayor número personas deberán disponer de al menos 4 m2 p persona (sin contabilizar la superficie dedicada armario ropero).

b) Deberá contar con un mínimo con un aseo y cuarto de baño por cada 20 personas o fracción.

c) Deberá disponer de una estancia común con

---

tamaño mínimo de 16 m2.

d) Deberá disponer de una cocina de tamaño nunca inferior a 8 m2, o el establecido por la normativa que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.

e) Será de obligado cumplimiento la legislación específica hotelera en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.

f) En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia colectiva, para el cálculo de las dimensiones de la escalera, número de ascensores. etc., se entenderá que cada 60 m2 construidos o fracción de uso colectivo se asimila a una vivienda. En este caso, las residencias colectivas deberán adoptar las medidas adecuadas a fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

CAPITULO II. USO INDUSTRIAL

N.327. Condiciones de los Talleres.

Con independencia de que las instalaciones ubicadas en el Polígono Industrial SEPES cumplan con su normativa específica, las instalaciones que se correspondan con el uso de taller habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Los locales destinados a estos usos cumplirán las determinaciones establecidas en la Reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.

b) Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los inmuebles vecinos.

c) En el caso de que en la misma Unidad Mínima Diferenciada o edificio existan viviendas, estas últimas deberán disponer de accesos independientes, de manera que el taller no cause molestia a los vecinos.

d) Los talleres estarán siempre dotados, al menos, de un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo. Cuando el taller cuente con más de 10 operarios, deberá constar, además, con servicios separados para ambos sexos.

Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único servicio, siendo su número mínimo de un servicio con un retrete, ducha y lavabo para cada sexo.

e) La altura mínima de los talleres en ningún caso será inferior a 2,50 m.

f) Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá completar por procedimientos artificiales, debiendo cumplir las previsiones técnicas que les sean de aplicación, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de 1/10 de la superficie de la planta del local.

g) Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la legislación específica vigente en cada momento.

h) Los motores, máquinas e instalaciones deberán

montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir las prescripciones en cuanto a seguridad y protección acústica y térmica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto del inmuebie.

i) Las paredes y los pavimentos interiores serán impermeables y lisos.

j) En los talleres situados debajo de viviendas no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

k) Si el taller produce residuos industriales que no puedan ser recogidos, por sus características, por el servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

m) En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse en zonas de carácter industrial exclusivo.

n) Cuando la superficie de la instalación sea superior a 200 m2 habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

N.328. Condiciones de las Industrias.

Las industrias deberán cumplir, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso industrial.
Además, deberán cumplir las siguientes condiciones :

a) Los locales destinados a actividades industriales tendrán, como mínimo, una superficie de 20 m2 y un volumen de 80 m3 por cada puesto de trabajo.

b) Cuando sean necesarias la iluminación y ventilación artificiales se exigirá la presentación de los proyectos detallados de estas instalaciones, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará, por los Servicios Técnicos Municipales, un plazo para corregir las deficiencias, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su finalización no funcionaran correctamente.

c) La instalación de calderas y recipientes a presión deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente, poniendo especial atención a las medidas de seguridad.

d) Para la clasificación de las actividades según el concepto de molestas, insalubres o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el D. 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con estas Normas (69).

e) El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir al PGOU, concreten y maticen los parámetros ambientales de tolerancia máxima (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosivos, etc.).

f) Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento que se establezcan de otras destinadas expresamente a operaciones de carga y descarga, con capacidad mínima para un camión de tamaño medio.

N.329. Condiciones de los Almacenes.

Cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén.

Además, deberán cumplir las siguientes condiciones :
a) Cuando los locales o edificios de almacén sean anejos a otros de uso comercial o de oficinas deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas Normas para estos usos. Sus aseos podrán ser comunes con los otros usos.

b) No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas nada más que en naves almacén en edificaciones exclusivas, y en las mismas condiciones que sean de aplicación a industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas instalaciones deberán ubicarse en Unidades Mínimas Diferenciadas correspondientes a uso Industrial o Almacén.

CAPITULO III. USO DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO.

N.330. Condiciones de los Edificios Comerciales.

Todos los locales y edificios comerciales deberán observar las condiciones de carácter general siguientes:

a) La zona destinada al público tendrá que tener una superficie mínima de 8 m2.

b) En caso de que el edificio cuente con viviendas, éstas tendrán que disponer de accesos diferenciados.

c) La altura libre mínima de planta en estas edificaciones será de 2,50 m.

d) Los locales comerciales tendrán que disponer de forma individual de un retrete y lavabo. A partir de 100 m2 de local se instalarán, con absoluta independencia, servicios para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la planta que tenga el local (se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos).

En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorios y no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas oportunas.

f) Los locales y edificios comerciales tendrán salida de emergencia, salida especial para la extinción de incendios, aparatos , instalaciones y útiles que, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento.

g) Se exigirán las instalaciones necesarias para

garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

h) Los locales y edificios comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica complementaria de la establecida en las presentes Normas.

i) En estos edificios no se admitirán fachadas ciegas, debiendo mantenerse la iluminación natural a través de las fachadas.

j) Se permitirá el almacenaje en edificios con estos usos en planta sótano y semisótano. A esta parte del edificio no tendrá acceso el público, y no podrá ser independiente del de la planta superior.

k) Las escaleras abiertas al público en estos edificios tendrán que tener una anchura mínima de 1.50 m.

l) Las fachadas de los edificios comerciales respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios del barrio donde se encuentren.

m) Los edificios comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento que se establezcan, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de los correspondientes a aparcamientos obligatorios.

N.331. Condiciones de los Edificios de carácter Administrativo.

Todos los locales y edificios de oficinas y servicios (incluidos los despachos profesionales y los centros administrativos o de servicios), deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que el edificio contenga viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) La altura libre de planta en este tipo de edificios serán, como mínimo de 2,70 m.

c) Estarán dotados, para cada local, de servicios compuestos como mínimo por retrete y lavabo. Se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

d) La luz y ventilación de las zonas de trabajo en estos edificios será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial.

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superificie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

e) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la suspensión de molestias, olores, humos y vibraciones, etc.

f) No se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

---

g) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,50 m.

h) Se permite el archivo y almacenaje en planta sótano del edificio. Estos recintos no podrán ser independientes de la planta baja.

i) Las fachadas de los edificios respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios del Barrio donde se encuentren.

N.332. Condiciones de los Establecimientos hoteleros.

Los edificios destinados a alojamiento hotelero cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de cualquiera de los usos residenciales.

Además, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

a) Las instalaciones hoteleras respetarán las determinaciones establecidas por la legislación vigente en materia de hostelería y en todo aquello en que ésta sea más restrictiva que las condiciones de las viviendas contenidas en estas Normas (N.324,325 y 326).

b) Los dormitorios, cuartos de baño, aseos y otros locales cumplirán, como mínimo, las dimensiones y condiciones establecidas para los locales similares de las viviendas.

c) En caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de viviendas e instalaciones hoteleras, estas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

d) Las instalaciones al aire libre deberán cumplir las determinaciones establecidas por la normativa específica que les sea de aplicación, ya sea de carácter local o nacional.

De lo establecido en esta Norma cumplirán aquello que por afinidad se pueda aplicar, especialmente en aquellas partes de la instalación que tengan carácter permanente (aseos, bungalows, cafeterías, edificios de información, etc.).

N.333. Condiciones de los Edificios Recreativos.

Todas las edificaciones de carácter recreativo y de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas condiciones que les sean de aplicación del uso comercial o industrial.

b) También las condiciones de acceso y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación. (70).

c) En las instalaciones singulares, las fachadas respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios del Barrio en donde se encuentren, siempre que técnicamente sea posible.

Cuando se trate de una terraza al aire libre, podrá establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento (en todo caso no se autorizarán instalaciones o

edificios con carácter permanente).

N.334. Condiciones de los Garajes.

Todos los edificios y locales dedicados a garajes o aparcamientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán como dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 m. Cada coche ocupará una superficie útil máxima de 20 m2 útiles.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias y construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales, deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

b) La altura libre de plantas destinadas a garaje nunca será inferior a 2,20 m.

c) Las rampas de acceso, cuando sean rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y cuando sean curvas, del 12% medidas en el eje.

d) Los garajes dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho, con paso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

e) Los garajes de menos de 500 m2 de superficie pueden utilizar como acceso al portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos a estos garajes podrán servir también para dar entrada a los locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a 4 m.

f) En los garajes para más de 100 aparcamientos y los desarrollados en Edificio Singular, se instalarán al menos dos servicios con retrete y lavabo, de forma independiente para hombres y mujeres. En aquellos en los que se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos específicos para este personal.

g) El recinto de garaje deberá estar aislado del resto de las edificaciones o fincas colindantes por muros o forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado.

h) La ventilación, natural o forzada, será proyectada con la amplitud suficiente como para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva. Los conductos de ventilación estarán construidos con elementos resistentes al fuego.

La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación. En todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m3/hora por m2 de superficie, y su utilización no producirá ruidos a nivel superior a los admitidos para las industrias.

Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, independientes de las del resto del inmueble y lo más distante posible de las tomas de aire, que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El cuadro de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego de fácil acceso.

i) La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, se dispondrá de manera que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aisladas y ventiladas eficazmente.

j) La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado cumplirán la normativa específica que le afecte.

k) Se prohíbe expresamente el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches, se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de vehículos.

l) Dentro de estos edificios se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos, siempre que cumplan las normas referentes a talleres.

m) En el garaje en edificación sobre rasante, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados como mínimo 4,00 m. de los edificios colindantes. La superficie mínima de los huecos de ventilación será el 8% de la superficie de cada planta.

CAPITULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

N.335. Condiciones de los Edificios de equipamiento.

Todos los locales de uso de equipamiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estos edificios reunirán las condiciones impuestas por la normativa vigente para cada actividad.

b) Estos edificios dispondrán de huecos para su iluminación y ventilación con una superficie igual o mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

c) Estos edificios dispondrán de aseos colectivos para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía, Espectáculos y Actividades Deportivas (70). No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales del edificio, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento. Cumplirán, en todo caso, las normas referentes a protección contra incendios (NBE-CPI-82).

CAPITULO V. USO DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

N.336. Condiciones particulares del espacio libre.

a) Las instalaciones de estos usos deben cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local y nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y les sea de aplicación.

b) Estos espacios deberán ajardinarse y urbanizarse con criterios de diseño y elección de espacios arbóreos tendentes a la creación de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año. Se evitarán, en la medida de lo posible, las grandes extensiones de jardinería, césped, etc.

c) En estos espacios se permiten construcciones de carácter temporal y definitivo (según los usos contemplados en los correspondientes cuadros de compatibilidades -N.321-), en régimen de concesión administrativa, cuya edificabilidad no podrá exceder de 1 m2 construido por cada 100 m2 de urbanizado.

NORMAS URBANÍSTICAS
TOMO II

NORMAS URBANÍSTICAS.
TOMO II

TITULO X. ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS.

N.337. Ordenanzas de Edificación.

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

N.338. Objeto.
N.339. Ambito de aplicación.

CAPITULO II. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

N.340. Intervención en la edificación y usos del suelo.

SECCION 1. INFORMACION URBANISTICA.

N.341. Información urbanística.
N.342. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

SECCION 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.

N.343.Disposiciones generales.
N.344. Contenido de la licencia. (Nota 71).
N.345. Otras condiciones aplicables.
N.346. Plazos. (Nota 72).
N.347. Obligaciones de los titulares de la licencia.
N.348. Caducidad de las licencias (Nota 72).
N.349. Incumplimiento de los plazos de ejecución.

SECCION 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESION DE LICENCIAS.

N.350. Procedimiento.
N.351. Contenido formal de la solicitud de licencia.
N.352. Actuaciones sujetas a licencia.
N.353. Tramitación de licencias en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado.
N.354. Diferentes tipos de actuaciones sometidas a licencia a efectos de documentación exigible en la solicitud.
N.355. Documentación exigida en las actuaciones de parcelación.
N.356. Documentación exigida en las actuaciones d obras de urbanización.
N.357. Documentación exigida en las actuaciones d movimiento de tierras.
N.358. Documentación necesaria en las licencias d nueva planta, ampliación o reforma de edificios.
N.359. Documentación necesaria en las actuaciones d las transformación de usos. (Nota 73).
N.360. Documentación necesaria en las actuaciones d demolición.
N.361. Documentación necesaria para la implantació de actividades industriales y agrícolas. (Nota 69).
N.362. Condiciones de proyecto técnico (Nota 74).
N.363. Licencias de apertura. Apertura de actividade calificadas como molestas, insalubres, nocivas peligrosas.
N.364. Requisitos de los proyectos técnicos.
N.365. Deficiencias subsanables y no subsanables.
N.366. Notificación.

SECCION 4. EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.

N.367. Régimen aplicable a la ejecución de obras instalaciones.

Indice

N.368. Obligaciones observables en la ejecución de la obra.
N.369. Dirección técnica de la obra.
N.370. Renuncia de técnicos a la Dirección de Obra.
N.371. Cambio de empresa constructora.
N.372. Modificaciones del proyecto.
N.373. Documentación en el lugar de la obra.
N.374. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos.
N.375. Inspección de la ejecución de las obras.
N.376. Comunicación de la terminación de las obras.
N.377. Abandono y paralización de las obras.
N.378. Obligaciones del propietario a terminar las obras.
N.379. Comunicación de la conclusión de las obras.
N.380.Devolución de los depósitos y cancelación de avales.

SECCION 5. EJECUCION SUBSIDIARIA.

N.381. Ordenes de ejecución y ejecución subsidiaria. (Notas 75 y 76).

SECCION 6. DISCIPLINA URBANISTICA.

N.382. Protección de la legalidad urbanística. Inspección urbanística. (Notas 77 y 78).
N.383. Actos constitutivos de infracción urbanística. (Notas 79,80 y 81).
N.384. Personas responsables.
N.385. Sanciones administrativas. (Nota 82).
N.386.Prescripción de las infracciones. (Notas 83 y 84).
N.387.Acción pública.

CAPITULO.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICION DE CONCEPTOS.

N.388. Definición de conceptos.

SECCION 1. SOLARES Y PARCELAS.

N.389. Ambitos de edificación.
N.390. Solar.
N.391. Parcela edificable.
N.392. Parcela edificable mínima.

SECCION 2. ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION.

N.393. Alineaciones y rasantes.
N.394. Alineaciones oficiales.
N.395. Alineaciones exteriores.
N.396. Alineaciones interiores.
N.397. Alineaciones existentes y propuestas.
N.398. Parcelas y edificaciones fuera de línea.
N.399. Parcelas y edificaciones remetidas.
N.400. Rasantes oficiales.
N.401. Rasantes del terreno.
N.402. Retranqueos.

SECCION 3. ALTURAS.

N.403. Alturas.
N.404. Alturas de la edificación. Alturas máximas. (*Gráficos 2 y 3*).
N.405. Altura libre y altura de piso.
N.406. Alturas de patio de parcela.
N.407. Alturas de la edificación en tipologías y ordenaciones especiales.
N.408. Construcciones permitidas por encima de la altura.
N.409. Entreplantas.

Indice

SECCION 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

N.410. Aprovechamiento lucrativo.
N.411. Usos.
N.412. Edificabilidad.
N.413. Superficie total edificada.

SECCION 5. CONDICIONES DE OCUPACION.

N.414. Condiciones de ocupación.
N.415. Espacio abierto privado.
N.416.Espacio privado libre.
N.417. Patio de manzana
N.418. Patio de parcela.
N.419. Patios cerrados..
N.420. Patios abiertos.
N.421. Patios mancomunados.

SECCION 6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

N.422. Condiciones generales.
N.423. Cuerpos volados cerrados.
N.424. Balcones o voladizos abiertos.
N.425. Aleros y cornisas.
N.426. Marquesinas y toldos.

SECCION 7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS COMERCIALES. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

N.427. Tratamiento de los bajos comerciales.
N.428. Portadas, escaparates y vitrinas.
N.429. Anuncios y muestras.
N.430. Banderines.
N.431. Pasajes comerciales.

SECCION 8. CERRAMIENTOS Y CERCAS.

N.432. Condiciones de los cerramientos y cercas.

SECCION 9. COMPOSICION DE FACHADAS.

N.433. Criterios de composición de fachada.
N.434. Materiales a emplear.

SECCION 10. OBRAS DE AMPLIACION.

N.435. Obras de ampliación.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS CALIFICACIONES PORMENORIZADAS EN LOS DISTINTOS BARRIOS.

N.436. Ordenación y tipologías edificatorias.
N.437. Condiciones particulares de ordenación y la calificación pormenorizada (tipologías edificatorias).
N.438. Condiciones particulares de ordenación y la división en Barrios
N.439. Barrios consideradas a los efectos de condiciones particulares de cada tipología edificatoria.
N.440.Cuadros de condiciones particulares de ordenación de cada tipología edificatoria por Barrios.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

N.441. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.
N.442. Contenido y concepto.
N.443. Condiciones generales..
N.444. Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización : redes de infraestructuras.
N.445. Abastecimiento de agua y redes de riego.
N.446. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Indice

N.447. Suministro de energía eléctrica.
N.448. Sistema rodado. Estándares de diseño.
N.449. Tratamiento de residuos.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.

N.450. Condiciones de sanidad e higiene.

SECCION 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

N.451. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. (Nota 85).

SECCION 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECIFICAS.

N.452. Normas sobre mataderos.
N.453. Mercados.
N.454. Espectáculos públicos.
N.455. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.
N.456. Campings.
N.457. Piscinas.
N.458. Viviendas.
N 459. Viviendas en suelo no urbanizable.
N.460. Abastecimiento de agua.
N.461. Depuración de aguas.
N.462. Pozos negros y fosas sépticas.

TITULO XI. NORMAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.

N. 463. Ambitos sujetos a la Ley de Patrimonio.
N. 464. Conjunto Histórico y su entorno.
N. 465. Plan Especial sobre edificación modernista.
N. 466. Tratamiento de otros elementos de interés.

ANEXO I. UNIDADES MORFOLOGICAS REPRESENTATIVAS POR BARRIO.

ANEXO II. GRAFICOS DE INTERPRETACION DE TIPOLOGIAS.

ANEXO III. CUADROS Y ESQUEMAS.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ABREVIATURAS UTILIZADAS.

NOTAS ACLARATORIAS.

TITULO X. ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS.

N.337. Ordenanzas de Edificación.

a) El presente *Título* concreta la forma en la que ha de materializarse la edificación, construcciones e instalaciones sobre las parcelas con consideración de solar y, por lo tanto, la edificabilidad a construir.

b) En este sentido, aquí se pormenorizan y detallan los mecanismos para la ejecución de la última fase del proceso de desarrollo urbano (fase de construcción, edificación e instalación), que se liga directamente con la adquisición del derecho a edificar y a la edificación (N.93 y 94).

c) El *Título* se ordena en varios *Capítulos*, según el siguiente esquema:

-Disposiciones de carácter general.
-Intervención en la edificación y usos del suelo. (Concreción para el PGOU del contenido del T.R. y R.D.).
-Condiciones generales de la edificación. Definición de conceptos.
-Condiciones particulares de las tipologías edificatorias o calificaciones pormenorizadas.
Condiciones específicas de las tipologías en cada Barrio.
-Condiciones particulares de obras de urbanización en espacios libres.
-Condiciones de seguridad e higiene.

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

N.338. Objeto.

a) El presente *Título*, con carácter de Ordenanzas de la Edificación, tiene por objeto la regulación de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad, etc. de la edificación, cualquiera que sea el uso y destino.

Se aplicarán de forma obligatoria en suelo urbano, si bien, los Planes Especiales (de carácter Puntual y sobre todo los de carácter Integral), podrán contener sus propias Ordenanzas de Edificación, desarrollando el contenido de este *Título* dentro del ámbito que ordenen.

Siempre que no se establezca otra cosa a través de los Planes Parciales, estas Ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbanizable.

Los conceptos que aquí se definen son de aplicación, igualmente, al suelo no urbanizable, siempre que se cumplan las reglas contenidas en el *Título V* en función de la Zona donde se ubique la edificación.

b) El contenido del presente *Título* hay que interpretarlo en relación con el contexto y subordinándolo a lo dispuesto en los *Títulos* anteriores, especialmente las reglas de interpretación de la N.8, atendiendo, además, al espíritu, objetivos y finalidad del P.G.O.U.

N.339. Ambito de aplicación.

El presente *Título*, y las Ordenanzas que contiene, serán de aplicación, con las limitaciones expuestas en la Norma anterior, en la totalidad del Término Municipal de Melilla.

CAPITULO II. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

N.340. Intervención en la edificación y usos del suelo.

El presente *Capítulo*, siguiendo el contenido del T.R. y el R.D., abarca la regulación de la actividad de concesión de licencias urbanísticas (salvo lo dispuesto en el Título XI), la actividad de inspección y disciplina urbanística, y la actividad de conservación de usos, específicamente a través de la actuación municipal (órdenes de ejecución), según el contenido de la N.52 y ss.

SECCION 1. INFORMACION URBANISTICA.

N.341. Información Urbanística.

Cualquier ciudadano podrá solicitar la información urbanística que necesite, especialmente la relacionada con la concesión de licencias urbanísticas, según el contenido de las N.16 y ss.

N.342. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

a) El administrado que solicite la concesión de una licencia urbanística podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.

b) La solicitud para el señalamiento de éstas deberá acompañarse de un plano de situación de la finca, a escala no menor de 1:2.000, en el que se refleje la posición de ésta con respecto a las calles y se especifiquen las cotas de las distintas lindes de la parcela y las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

c) La señalización se efectuará según el siguiente procedimiento:

1. Como requisitos previos será necesario el pago de la tasa correspondiente y que el terreno esté libre de obstáculos que impidan el replanteo.

2. El Ayuntamiento fijará el día y la hora del replanteo, con citación al solicitante, que puede delegar en otra persona autorizada previamente por él.

3. Junto con el funcionario municipal podrá asistir al replanteo, además del solicitante o la persona autorizada, un técnico designado por éste.

4. El funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las líneas y rasantes que correspondan.

5. La señalización se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmado por el funcionario municipal., que entregará una copia al interesado o persona que lo represente.

d) El plazo de entrega del plano justificativo del replanteo, elaborado a partir del plano o croquis dibujado en el terreno en presencia del solicitante será de un mes, a contar desde el día en que la solicitud fue presentada por el solicitante en el Ayuntamiento.

SECCION 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.

N.343. Disposiciones generales.

a) Todo propietario, promotor, empresario de las obras, o técnico director que acometa dentro del Municipio de Melilla, alguno de los actos sujetos a

licencia (N.53), deberán, antes de iniciar los trabajos u obras, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, y en caso necesario, obtener el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si es que fuera preciso por la propia naturaleza de las obras.

b) Las obras se ejecutarán con arreglo a las condiciones de la licencia otorgada según el proyecto aprobado (en caso de que éste sea necesario), y bajo la dirección de técnicos competentes.

N.344. Contenido de la licencia.

a) Cuanto se establezca en estas Normas, respecto a condiciones de uso, edificabilidad y ordenanzas, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.

b) Los titulares de una licencia, y las personas implicadas en la ejecución de obras para las que se otorga, deben respetar las claúsulas reflejadas en ella, así como su contenido implícito derivado del alcance de estas Normas, según la clase de suelo y las condiciones de calificación urbanística.

c) No podrá justificarse la vulneración de disposiciones legales o reglamentarias por silencio o falta de contenido de la licencia. En el caso de que se dé esta insuficiencia, las personas implicadas en la ejecución de la obra deberán dirigirse al Ayuntamiento en demanda de información que complemente ese contenido.

d) En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar al Ayuntamiento o Administración responsable el resarcimiento de daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en la legislación que regula, con carácter general, dicha responsabilidad. En ningún caso, habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado (71).

N.345. Otras condiciones aplicables.

a) La licencia urbanística se otorgará según las condiciones contenidas en estas Normas y la legislación urbanística aplicable. Además, habrá de cumplir las condiciones exigibles por otras legislaciones o normas específicas vigentes, o que se puedan establecer.

b) En el caso de licencias de construcción de naves almacenes o locales comerciales se indican, co carácter obligatorio y de forma expresa, el uso a que s piensa destinar.

c) En el caso de solicitud de licencia urbanística en l zona declarada Conjunto Histórico, será preceptiva l previa aprobación por parte de la Comisión d Patrimonio.

N.346. Plazos.

a) Las licencias de edificación o construcción habrán d determinar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Cuando no s establezcan éstos, serán de aplicación los plazos fijados con carácter general por estas Normas (N.64).

b) El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado (N.349). (72).

N.347. Obligaciones de los titulares de la licencia.

a) La concesión de licencia urbanística obliga a su titular (sin perjuicio de otros deberes), a lo siguiente :

1. Satisfacer los gastos que ocasione al Ayuntamiento como consecuencia de la actividad autorizada.

2. Reparar o indemnizar los daños que causen en la urbanización o elementos urbanísticos existentes.

3. Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo que duren las obras.

b) Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de *depositar o de garantizar con aval bancario*, previamente a la concesión de licencia, cuyo valor mínimo será el del coste de las obligaciones que se garanticen.

N.348. Caducidad de las licencias.

a) Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, y por lo tanto sin derecho a indemnización, cuando las obras de urbanización, de edificación, construcción o instalación no se hubieran iniciado en el *plazo de seis meses* desde la notificación al interesado de la concesión, o hubiesen estado paralizadas por igual tiempo.

b) La licencia contendrá las condiciones a que ha de ajustarse la edificación. En base al contenido del PGOU (DT Segunda y Tercera del TR de la Ley del Suelo). Sin embargo, el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar la prórroga del mismo, que se autorizará por el Ayuntamiento, siempre que no se hubiese modificado en este plazo el régimen urbanístico del suelo.

Sólo se podrán autorizar dos prórrogas como máximo, por un período de seis meses cada una. Estas prórrogas devengarán las correspondientes tasas municipales.

La caducidad de la licencia se producirá por el incumplimiento de los plazos anteriores (incluido además el de finalización de las obras), mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado (72).

Estas condiciones se indicarán por escrito al solicitante en el acto de concesión de la licencia.

N.349. Incumplimiento de los plazos de ejecución.

La declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución de la licencia (y en consecuencia la de su caducidad), incluidos, en su caso, los plazos de prórroga concedidos, implicará para el titular de la misma las siguientes consecuencias :

1. Se extinguirá el derecho a edificar para el interesado, que no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización y orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas, o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50% del aprovechamiento para el que se obtuvo la licencia, las obras realizadas por su coste de ejecución.

b) El incumplimiento de los nuevos plazos de prórroga implicarán la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

c) Lo establecido en esta Norma se regula sin perjuicio de la aplicación de la legislación vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de lo que proceda según la naturaleza de la licencia de que se trate.

SECCION 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESION DE LICENCIAS.

N.350. Procedimiento.

La presente *Sección* describe el proceso de solicitud y obtención de licencias urbanísticas, definiendo los siguientes aspectos :

a) Contenido formal de la solicitud.

b) Actuaciones sujetas a licencia con referencia al contenido de estas Normas (N. 53).

c) Documentación necesaria, según una clasificación precisa del tipo de obras.

d) Requisitos de los proyectos técnicos, en caso necesario.

e) Definición de deficiencias subsanables e insubsanables, e implicaciones de su existencia.

f) Ejecutividad de la licencia a partir de su notificación.

N.351. Contenido formal de la solicitud de licencia.

a) Las solicitudes de licencia urbanística se formularán en el impreso oficial correspondiente, o mediante instancia normal dirigida al Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Melilla, suscrita por el interesado (o por su representante legal), con el siguiente contenido formal :

1. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de persona física. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica.

2. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del Documento Nacional de Identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

3. Situación, superficie y pertenencia de la finca.

4. Indole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

5. Otras circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establezca en el P.G.O.U.

6. Lugar y fecha.

b) La solicitud de licencia se presentará en el *Registro General del Ayuntamiento.*

c) Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según el acto sujeto a licencia y su clasificación se definen en las Normas siguientes.

d) Si la finca o inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación de la Comisión del Patrimonio.'

N.352. Actuaciones sujetas a licencia.

Las actuaciones sujetas a licencia urbanística son las enumeradas en la N.53.

N.353. Tramitación de licencias en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no programado.

a) En la tramitación de estas solicitudes se considerará el grado de protección otorgado por el P.G.O.U. en el suelo no urbanizable (el suelo urbanizable no programado en tanto no se aprueben los Programas de Actuación urbanística, se considera a estos efectos como suelo no urbanizable de Zona de Protección Común -N.152-).

b) Cuando se trate de edificaciones en suelo calificado como Zona de Protección Común, destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, ajustándose a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las obras y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de conformidad con lo establecido en el art. 16.3.1ª del T.R.

c) La autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como de edificios aislados destinados a vivienda familiar se otorgará por el órgano administrativo competente, con arreglo al procedimiento establecido en el art. 16.3.2ª el T.R. sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

N.354. Diferentes tipos de actuaciones sometidas a licencia a efectos de documentación exigible en la solicitud.

Las actuaciones sujetas a licencia urbanística, a los efectos de determinación de documentos necesarios para su otorgamiento, se clasifican en :

a) *Actuaciones de parcelación* (apartado a. 8 de la N.53). Son parcelaciones urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un Núcleo de Población.

b) *Actuaciones de Obras de Urbanización* -N.50- (cuando no se trate de Proyectos de Urbanización, ni de Proyectos de Obras de competencia municipal).

c) *Actuaciones de movimientos de tierras* (apartado a.9 de la N.53).

d) *Actuaciones de nueva planta, ampliación o reforma de edificios* (apartados a.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11 y 15 de la N.53). Este tipo de obras se subclasifica a su vez, a los efectos de estas Normas, en :

1. *Obras de restauración y reforma*, que son aquellas orientadas a la conservación de la totalidad de las partes de la edificación o la instalación y la recuperación de las partes desaparecidas, utilizando respectivamente (según se trate de restauración o reforma) sistemas estructurales, constructivos y ornamentales originales de la edificación o de nueva tecnología, aunque siempre manteniendo el carácter propio de la construcción.

2. *Obras de reestructuración*, que tienden a la reutilización del edificio existente con conservación de partes existentes y demolición y sustitución de elementos en mal estado o no utilizables. Los sistemas a utilizar en las obras podrán ser de nuevas tecnologías.

3. *Obras de vaciado del edificio y ampliación* que consisten en la sustitución de la edificación existente con conservación de fachada y, en todo caso, de la tipología o morfología de la edificación; o la ampliación de la edificación existente con los límites

fijados en la tipología edificatoria.

4. *Obras de nueva planta*, que consisten en plantear sobre un solar sin edificar un nuevo edificio, con las características descritas en la licencia, otorgada según las condiciones de estas Normas.

e) *Actuaciones de transformación de uso* (apartado a.12 y 13 de la N.53, en relación con el Estudio de Transformación de la N.116).

f) *Actuaciones de demolición* (apartado a. 14 de la N.53).

g) *Actuaciones de implantación de actividades industriales y agrícolas* (en relación con las licencias para nueva planta, ampliación o reforma de la instalación industrial o relacionadas con las actividades agrícolas. Específicamente, el complemento de carteles contemplados en el apartado a. 17 de la N.53).

h) *Actuaciones de apertura* (apartado a.10 de la N.53).

i) *Actuaciones de obra menor* (apartado a. 18 de la N.53). A los efectos de estas Normas, se definen como obras menores las siguientes :

1. Las realizadas en la vía pública relacionadas con otro tipo de obras, siempre que la licencia de estas últimas no contengan otorgamiento de licencia para realizar las primeras.

2. Obras auxiliares de otras construcciones no abarcadas por la licencia principal.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios. Si el inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio. (•)

4. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.

5. Colocación de rótulos, banderas, y anuncios luminosos no contenidos en la licencia de actividad industrial. Si el inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la aprobación de la Comisión del Patrimonio

6. Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a la vía pública. Si el inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

7. Instalación de maquinarias para comercio. (•)

8. Colocación de vallas o cercas de precaución de obras o solares, de carácter provisional o definitivo.

9. Construcción de puentes, andamios y similares. (•)

10. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

11. Realce de edificios para construir otras que dispongan de licencia. (•)

12. Acodalamiento de fachadas. (•)

13. Colocación de grúas-torre, ascensores, norias y otros aparato elevadores para la construcción. (•)

14. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.

15. Construcción o instalación de bancadas provisionales de obras.

16. Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones higiénicas y estéticas. Si el inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio. (•)

17. Recuperación de cubiertas y azoteas. Si el inmueble pertenece al conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio (•)

18. Pinturas, estuco y recuperación de fachadas de edificios. Si el inmuebble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio. (•)

19. Colocación de puertas y persianas en aberturas. Colocación de rejas. Si el inmueble pertenece al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

20. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales. (•)

21. Construcción de pozos y fosas sépticas.

22. Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

23. Cambio o reparación de elementos estructurales. Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales. (•)

24. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

25. Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

26. Construcción y modificación de escaparates e instalaciones de marquesinas en el comercio.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

27. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones de marquesinas en el comercio.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

28. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

29. Cubiertas ligeras, abiertas o cerradas lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m2 y cuya altura total no exceda de 5 m.En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio.

30. Construcción o derribo de cubiertas provisionales. En caso de tratarse de inmuebles pertenecientes al Conjunto Histórico será necesaria la previa aprobación por parte de la Comisión del Patrimonio. (•)

(•). Será necesaria la presentación de proyecto y/o documentación suficiente firmada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente. El PGOU y las presentes normas no definen , ni pueden definir, el técnico competente para cada una de las obras descritas.

j) En las Normas siguientes se señala la documentación mínima necesaria para la solicitud de licencias urbanísticas para las actuaciones definidas en los anteriores párrafos de esta Norma.

En el caso de que en alguna actuación sometida a licencia urbanística, según el contenido de la N.53, no se describa la documentación específica necesaria, se exigirá como mínimo la correspondiente a la N.351.a.

N.355. Documentación exigida en las actuaciones de parcelación.

a) Con la solicitud de licencia de parcelación se adjuntarán, como mínimo, los siguientes documentos:

1. *Memoria*, en la que se haga referencia al presente P.G.O.U., o al planeamiento urbanístico de desarrollo, donde se establezcan las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifiquen técnica y jurídicamente las operaciones de parcelación y se describan las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y localización.

2. *Informe Urbanístico* (N.16), en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refiere la parcelación.

3. *Certificado de dominio de estado de cargas* de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad.

4. *Plano de situación* a escala no inferior a 1:2.000.

5. *Plano topográfico*, a escala 1:5.000 , en el que se sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones del planeamiento urbanístico y de la propia parcelación.

b) La documentación descrita se presentará por triplicado.

N.356. Documentación exigida en las actuaciones de obras de urbanización.

a) Con la solicitud de la licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

1. *Plano de situación* a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

2. *Informe urbanístico* (N.16), en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refieren las obras de urbanización.

3. *Proyecto técnico* (que se referirá a obras ordinarias).

4. Plano oficial acreditativo de haberse efectuado el *señalamiento de alineaciones* y rasantes sobre el terreno.

b) El *proyecto técnico de obras ordinarias* estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

1. *Memoria descriptiva* de las características de las obras y servicios, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

2. *Plano de situación* de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el planeamiento urbanístico en el que estén incluidas.

3. *Plano topográfico* en el que se indique la edificación y el arbolado existente.

4. *Plano de perfiles de los terrenos.*

5. *Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.*

6. *Presupuestos* separados de las obras e instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.

7. *Pliego de Condiciones económico-facultativas*, que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas, y del plazo total.

c) La documentación descrita se presentará por triplicado.

N.357. Documentación exigida para las actuaciones de movimiento de tierras.

a) Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

1. *Plano de emplazamiento*, a escala 1:2.000.

2. *Plano topográfico* de la parcela o parcelas a que se refiera la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y el arbolado existente y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte de terraplén.

3. *Planos de los perfiles* que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

4. *Memoria técnica*, referida a la documentación prevista en los párrafos anteriores explicativos de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

b) El Ayuntamiento exigirá un informe geotécnico del terreno o solar cuando el volumen de los terrenos a mover así lo aconsejen para la seguridad de personas o bienes.

c) La documentación descrita se presentará por triplicado.

d) El peticionario de la licencia asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte y movimientos de tierras en general a que se refiere la licencia se ejecuten por una empresa constructora competente.

N.358. Documentación necesaria en las actuaciones de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.

a) Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

1. Copia de plano acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de *alineaciones y rasantes sobre el terreno.*

2. *Informe urbanístico* (N.16), en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones urbanísticas de las fincas sobre las que se solicite la licencia.

3. *Proyecto técnico.*

b) El *proyecto técnico* a que se refiere el párrafo anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar que las obras se ajustan al presente P.G.O.U. y a la legislación urbanística. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

1. *Memoria*, en la que se describen los datos básicos, en especial la referencia a la adecuación de las obras a

las condiciones urbanísticas de la parcela.

2. *Plano de emplazamiento*, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas que limitan la Unidad Mínima Diferenciada en que se sitúa la parcela. En este plano se acotará la distancia de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales.

3. *Plano topográfico*, en el que se indique la edificación y el arbolado existentes.'

4. *Plano de las construcciones existentes en las fincas colindantes*, con el fin de que se puedan apreciar los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse, previa aprobación de la Comisión del Patrimonio en caso de pertenecer al Conjunto Histórico.

5. *Planos de plantas y alzados necesarios* para entender los objetivos del proyecto y su forma de materialización. Estos planos estarán grafiados siempre a escala 1:50, salvo que por su tamaño excesivo, por tratarse de actuaciones importantes, requieran la escala 1:100, en cuyo caso, se complementarán con planos parciales de detalle a escala 1:50.

6. Indicación de los *canales de acceso y las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes* y expresión de la potencia y caudales necesarios en cada uno de los tipos de servicios.

7. En caso de que la actuación prevista se localice en el ámbito del Conjunto Histórico será necesario la presentación de *un reportaje fotográfico del estado previo; alzado del conjunto del tramo de calle; y, descripción de materiales.*

8. Justificación expresa de que el proyecto cumple con las *diversas normativas* específicas de aplicación (73).

c) La documentación descrita se presentará por triplicado. En el caso del Proyecto Técnico, ésta será suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

N.359. Documentación necesaria en las actuaciones de transformación de uso.

a) Además del *Estudio de Transformación* (N.116), cuando se solicite licencia para la alteración objetiva del uso de un *edificio existente*, o parte de él, con independencia de las condiciones previstas en estas Normas, y siempre que no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán, junto con el Estudio antes mencionado, los siguientes documentos:

1. *Memoria justificativa* detallada del nuevo uso propuesto, con indicación de si se halla autorizado a través de la aprobación del *Estudio de Transformación.*

2. *Plano de emplazamiento* a escala 1:500 en el que se indique claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas.

3. *Planos de plantas, alzados y secciones* necesarias para la completa inteligencia del proyecto.

4. Indicación de los *canales de acceso* de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes, expresando potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

5. Justificación expresa de que el proyecto cumple con las *diversas normativas* específicas de aplicación (73).

6. *Certificación expedida por técnico competente* acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido. Del mismo modo se deberá acreditar la aprobación previa por parte de la Comisión del Patrimonio en caso de pertenecer al Conjunto Histórico.

b) Cuando la solicitud de licencia para alterar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplimentarse los documentos necesarios contemplados en la N.358.

c) La documentación antes descrita se presentará por triplicado, firmada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

N.360. Documentación necesaria en las actuaciones de demolición.

a) La solicitud de licencia para demoliciones y derribos de construcciones existentes se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente, y por técnico competente designado para dirigir los trabajos. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

1. *Plano de emplazamiento*, a escala 1:500.

2. *Planos de plantas, alzados y secciones* que permitan apreciar la índole de la demolición.

3. *Memoria técnica* explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública, construcciones o fincas colindantes.

4. *Documento acreditativo* de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente.

5. *Fotografías de la edificación a demoler*, especialmente de la fachada.

6. En el Conjunto Histórico será la Administración competente la que autorice.

b) La documentación descrita se presentará por triplicado, firmada por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, según la entidad de la obra.

N.361. Documentación necesaria para la implantación de actividades industriales y agrícolas.

Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (69), y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, y para otras actividades industriales, de almacenamiento de productos agrícolas, etc., se acompañarán los siguientes documentos:

1. *Informe urbanístico*, en caso de que se hubiera solicitado, de las condiciones urbanísticas de la parcela sobre la que se solicita la licencia.

2. *Proyecto técnico.*

3. *Relación de los vecinos colindantes.*

N.362. Condiciones del Proyecto Técnico.

a) *El proyecto técnico* contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalación cuya licencia se solicita, se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia, y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal.

El proyecto se integrará por los siguientes documentos:

1. *Clasificación de la actividad* (74).

2. *Características del local o edificio*, referido a la situación, la superficie ocupada, la descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sea de aplicación para la prevención de incendios.

3. *Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios* : consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

4. *Relación de maquinaria autorizada* y solicitada con indicación de sus características y potencias totales y compatibles a efectos de aplicación de límites.

5. *Proceso industrial* con descripción de las distintas fases que comprende y la necesaria transformación de la materia prima hasta dar lugar a los productos terminados.

6. *Producción.* Cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptados en el almacenamiento y destino de éstos.

7. *Posibles repercusiones sobre el entorno.* Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a límites admisibles.

8. *Número e empleados en plantilla.*

9. *Edificios de uso público* ubicados en las proximidades.

10. *Presupuesto.*

b) La documentación descrita anteriormente se presentará por triplicado, firmada por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

N.363. Licencias de apertura. Apertura de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

a) La solicitud de licencias de apertura, primera utilización y ocupación de edificios, se hará siguiendo el trámite regular descrito en estas Normas (N.351), sin que sea necesaria la aportación de documentación específica, siempre que la actividad se considere inocua y, por tanto, no calificada como insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

b) Se consideran actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las siguientes :

1. *Molestas.* Las que producen incomodidades a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvo en suspensión., etc.

---

2. *Insalubres.* Aquellas que puedan causar directa o indirectamente perjuicios para la salud humana.

3. *Nocivas.* Aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza ganadera, agrícola, forestal, del litoral, etc.

4. *Peligrosas.* Aquellas que fabrican, almacenan, manipulan o expanden productos que puedan originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones o similares, que afecten a las personas o bienes, o produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

c) La licencia de apertura de las actividades enumeradas en el párrafo anterior, además de la documentación de carácter general, requerirá :

-*Proyecto técnico* con las medidas correctoras que se han aplicado a la instalación o edificación para evitar los efectos perniciosos de la actividad, convirtiéndola en una actividad inocua. Dicho Proyecto será firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

N.364. Requisitos de los proyectos técnicos.

a) En los casos en los que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

b) La documentación de los proyectos se presentará doblado a la medida A-4 (UNE).

c) Si las características del dibujo exigieran la confección de planos a una medida superior a la razonable, se utilizarán escalas más reducidas a las previstas por estas Normas. Los planos estarán grafiados siempre a escala 1:50, salvo que por su tamaño excesivo, por tratarse de actuaciones importantes, requieran la escala 1:100, en cuyo caso se complementarán con planos parciales de detalle a escala 1:50.

N.365. Deficiencias subsanables y no subsanables.

a) Si el proyecto técnico presentado y el resto de la documentación se ajustan estrictamente al contenido del PGOU, del planeamiento urbanístico de desarrollo y de la legislación urbanística aplicable, y si se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por este *Título*, el Ayuntamiento, previo informe de sus Servicios Técnicos de Urbanismo, otorgará la licencia.

Cuando de los informe de los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos de la Administración que, en su caso tuvieran que informar, resultaren deficiencias, se distinguirá *cuales son subsanables y cuales no.*

b) Son *deficiencias no subsanables* aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

En todo caso, son no subsanables, las siguientes deficiencias:

1. Señalar correctamente la calificación urbanística que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

2. Proyectar las obras o instalaciones para usos prohibidos.

3. Aplicar coeficientes de edificabilidad superiores a los permitidos. Aplicar coeficientes de ponderación de usos incorrectos.

4. Materializar un aprovechamiento superior al susceptible de apropiación por el propietario si antes

no ha realizado las correspondientes operaciones de compensación previstas por el PGOU.

5. Rebasar el número de plantas previstas por el PGOU y el planeamiento urbanístico de desarrollo.

6. No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos por el PGOU o el planeamiento urbanístico de desarrollo.

7. No ajustarse a la normativa sobre prevención contra incendios.

c) La petición de licencia con deficiencias no subsanables serán denegadas.

d) Se entienden como deficiencias subsanables a aquellas no comprendidas en el párrafo b) de esta Norma. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido el plazo de seis meses sin que se hubiese efectuado la subsanación, se considerará caducado el expediente de licencia.

N.366. Notificación.

Las resoluciones de las peticiones de licencias se notificarán al que la solicite y a las personas que hubieran comparecido en el expediente.

SECCION 4. EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.

N.367. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.

a) Las obras e instalaciones deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito, explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada para su construcción, con estricta sujeción al contenido de estas Normas y el PGOU.

b) Las obras de reforma, adición o ampliación, deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en todo caso, la perturbe en la menor medida posible.

N.368. Obligaciones observables en la ejecución de la obra.

Durante la ejecución de las obras, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones mínimas :

a) Construir un vado si la obra exige el paso de camiones por la acera.
b) Establecer una valla protectora y otros elementos de precaución.

c) Conservar la acera correspondiente de la finca.

N.369. Dirección técnica de la obra.

a) En caso de ser preceptiva la dirección técnica de las obras, el propietario, promotor o sus representantes comunicarán al Ayuntamiento la persona designada como director de ellas y la aceptación efectiva de dicho facultativo.

Esta comunicación se extenderá en los impresos oficiales correspondientes y deberán contener el visado oficial del Colegio al que pertenezca el técnico.

b) Toda obra iniciada sin cumplir los requisitos del párrafo anterior se considera que carece de dirección técnica y será suspendida hasta el cumplimiento de dicho requisito.

N.370. Renuncia de técnicos a la Dirección de obra.

a) Si el técnico designado como director de la obra deja de actuar en ella, debe comunicarlo al Ayuntamiento, expresando la causa de la renuncia, en impreso oficial, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Para poder continuar la obra, el propietario o promotor deberá nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, siguiendo los requisitos establecidos en la Norma anterior. Esta notificación deberá hacerse en el plazo máximo de siete días naturales para que no sea suspendida la ejecución de la obra.

c) Si la renuncia fuese por obras que afecten a la estructura del edificio, el técnico deberá ser sustituido de forma inmediata o ser paralizada la obra, que no podrá reanudarse mientras no se notifique la designación y aceptación del nuevo técnico, en la forma antes establecida, y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior referentes a trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

N.371. Cambio de empresa constructora.

El cambio de empresa constructora deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, en un plazo máximo de siete días naturales, mediante la notificación que contenga el nombre, domicilio o razón social y DNI o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

N.372. Modificaciones de proyecto.

a) Si durante la ejecución de la obra fuere necesario introducir variaciones en el proyecto que represente cambios sustanciales en éste, deberá solicitarse una nueva licencia. Estas variaciones responderán, con carácter general, al concepto de deficiencia no subsanable contemplado en la N.365 b).

b) Si estas modificaciones no fueran sustanciales, a juicio del director técnico de la obra, se culminarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, que deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y adecuación a la Normativa. Estos documentos deberán ser aprobados antes de la licencia de primera ocupación o apertura.

c) Cualquier modificación que se realice sin haber cumplido en cada caso los requisitos anteriores, se considerará de obra nueva o de reforma sin licencia, y dará lugar a las responsabilidades pertinentes (en concreto, la paralización de las obras y la apertura del correspondiente expediente sancionador) y a la obligación de hacer efectivas las tasas y recargos de aplicación.

N.373. Documentación en el lugar de la obra.

En toda obra debe existir, para que pueda ser inspeccionada por funcionarios municipales, la siguiente documentación :

a) Documento acreditativo de la *concesión de la licencia.*

b) Documentación acreditativa de la *comunicación de la efectividad de la dirección técnica* y, en su caso, del nombramiento del técnico encargado de la obra por parte de la empresa constructora.

c) Copia del plano acreditativo del *señalamiento de alineaciones y rasantes.*

N.374. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos.

Cuando lo estime conveniente, el Ayuntamiento podrá exigir la determinación obligatoria de alineaciones y

rasantes, que serán imprescindibles para iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros o cierres en los tramos lindantes con la vía pública.

N.375. Inspección de la ejecución de las obras.

a) Durante la ejecución de las obras sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos, siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

b) La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante. El titular de la licencia o su representante, así como el director técnico, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada a la finca al funcionario de la inspección.

En caso de incumplimiento de estos deberes, el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

N.376. Comunicación de la terminación de las obras.

a) En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de las siguientes etapas:
1. Finalización de la estructura del techo de la planta baja o de la primera adicionada en obras de ampliación.

2. Cubrimiento de las aguas.

b) Esta comunicación se formulará por el constructor, visada por el técnico director de las obras, y será presentada en el Ayuntamiento cinco días antes de lo previsto para la terminación de cada etapa.

c) La inspección municipal examinará si las obras se ajustan a la licencia concedida y extenderán un acta, de la que entregarán copia al interesado, en la que se certifique su adecuación a la licencia o las infracciones observadas y las medidas provisionales que se han adoptado a causa de éstas.

N.377. Abandono y paralización de las obras.

Las obras deberán terminarse en el plazo contemplado en estas Normas (N.346). El incumplimiento de los plazos de ejecución podrá significar la paralización de las obras e, incluso, la caducidad de la licencia.

N.378. Obligaciones del propietario al terminar las obras.

a) Al terminar las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes(andamios,vallas y basuras).

2. Construir el piso definitivo de las aceras.

3. Reponer y reparar todos los elementos urbanísticos afectados por la obra.

4. Colocar el número correspondiente a la finca y solicitar del Ayuntamiento la colocación del rótulo de la calle sin son fincas situadas en el extremo de ésta.

b) Si el propietario no cumpliera sus obligaciones, el Ayuntamiento dispondrá las actuaciones necesarias mediante ejecución subsidiaria con cargo a la fianza depositada (N. 347.b.). Subsidiariamente responderán el propietario del solar, y en segundo lugar el titular de la licencia si fueran personas distintas.

N.379. Comunicación de la conclusión de las obras.

a) Terminadas las obras, el titular de la licencia, en un plazo máximo de quince días, lo comunicará el Ayuntamiento mediante escrito con el que deberá acompañar:

1. *Certificado técnico del director de las obras*, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se acredite la fecha de su terminación, su adecuación al proyecto aprobado y su condición de habitabilidad.

2. *Planos acotados*, a escala 1:50 ó 1:100, de la cimentación efectuada, con indicación de sus caracteres, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y de admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados u ocultos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

b) Una vez efectuada la comunicación se realizará la inspección de las obras y si estas se adecúan al proyecto, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de estas Normas u otras ordenanzas municipales, y se hallan a punto de funcionamiento, propondrá la concesión de la licencia de ocupación, de uso, o la puesta en servicio (N.363). Esta licencia se otorgará en el plazo de un mes a partir de la comunicación; una vez concedida la licencia, podrá acometerse y contratarse la instalación de agua, gas y electricidad.

N.380. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

Al otorgarse la licencia de ocupación se devolverá el depósito o cancelará el aval bancario, siempre que se cumplan total y satisfactoriamente las obligaciones que los mismos garantizan.

SECCION 5. EJECUCION SUBSIDIARIA.

N.381. Ordenes de ejecución y ejecución subsidiaria.

a) Los propietarios de los terrenos y parcelas, urbanizaciones de iniciativa y conservación particular, edificaciones, instalaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (75).

b) El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas propiedades. Para esto, concederá a los propietarios o a cualquier persona que se encargue en la localidad de la gestión del cobro de las viviendas del inmueble afectado, un plazo que se fijará en función de la magnitud de las obras y de su urgencia, que, como máximo, será de seis meses para que procedan al cumplimiento de las ordenanzas. Transcurrido dicho plazo sin que la propiedad actúe, podrá ser sancionado y se le requerirá para que lleve a cabo lo ordenado y así sucesivamente. En casos extremos, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá realizar las obras ordenadas, con posterior resarcimiento con cargo a la propiedad (76).

c) Las órdenes de ejecución serán especialmente relevantes y urgentes en el caso de la existencia de ruina inminente. Para la definición de ruina, se estará al contenido de los arts. 12 y ss. del R.D.

SECCION 6. DISCIPLINA URBANISTICA.

N.382. Protección de la legalidad urbanística. Inspección urbanística.

a) La ordenación urbanística prevista por el PGOU y, subsidiariamente, contenida en la legislación

urbanística, tiene carácter administrativo, y su transgresión permite la reacción de la Administración pública para conseguir un triple efecto :

1. Reintegración del orden urbanístico conculcado por la vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la transgresión).

2. La retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.

3. Indemnización por daños y perjuicios producidos por la transgresión.

b) La protección de la legalidad y ordenación urbanística, y la reacción administrativa ante la vulneración, implica una acción fiscalizadora y de control por parte del Ayuntamiento de la actividad urbanística de los particulares, ejercitada a través de sus servicios de inspección urbanística (77).

c) Las actuaciones de edificación, construcción, instalación de usos, etc., que impliquen transgresión de la ordenación urbanística prevista en el PGOU, podrá suponer la no adquisición del derecho a la edificación en los términos establecidos en estas Normas (N.94), y en la legislación urbanística (78).

N.383. Actos constitutivos de infracción urbanística.

a) Las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en el P.G.O.U., tipificadas y sancionadas en aquélla, tienen la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como el resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.

La infracción puede producir una actuación que, debiendo estar sujeta a licencia, se realiza sin su concesión, o con incumplimiento expreso de la licencia, o en el incumplimiento de una orden de ejecución. Sin perjuicio de que se produzca en cualquier otra actuación urbanística que suponga vulneración de la legislación y ordenación urbanísticas sujeta a sanción.

b) Las infracciones urbanísticas se clasifican según el siguiente esquema :

1. Actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa (específicamente orden d ejecución) de carácter urbanístico, se realicen sin ella.

2. Las actuaciones que, contando con licenci autorización y orden de ejecución, se realicen, s embargo, en contra de las determinaciones condiciones de dichos actos administrativos.

3. Las actuaciones consistentes en la vulneración de ordenación urbanística en el otorgamiento de ur licencia y orden de ejecución.

c) Los supuestos de perturbación de la legalida urbanística y, por lo tanto, de infracciones, que : puede agrupar según el siguiente abanico d posibilidades :

1. Transgresiones que se materializan en actos d *edificación y usos del suelo.*

-Actos de edificación o usos del suelo sin licencia orden de ejecución o en contravención de la condiciones legítimas de éstas, y que estén en curso d realización.

-El mismo supuesto anterior, con la variación d momento temporal tomando en consideración que es

---

que media entre la finalización de las obras y el día del cumplimiento del cuarto año a contar desde la misma.

-Actos de edificación o uso del suelo en ejecución al amparo formal de una licencia y orden de ejecución y en cumplimiento de sus condiciones, radicando el origen de la infracción precisamente en estos actos : el otorgamiento de la licencia o la orden de ejecución.

-Actos de edificación o uso del suelo ya ejecutados al amparo formal de una licencia u orden de ejecución (en las que radica la infracción) y con cumplimiento de sus condiciones, sin que haya transcurrido el plazo de cuatro años desde la adopción de los acuerdos municipales.

-Todos y cada uno de los supuestos anteriores, matizados por el hecho de realizarse en suelo calificado como zona verde o espacio libre, donde no existe límite temporal.

2. Infracciones materializadas en *actos o acuerdos de la Administración urbanística*, distintos de la licencia y orden de ejecución :

-Acuerdos o actos administrativos distintos a la licencia y órdenes de ejecución, infracciones de la legalidad urbanística, si no han transcurrido cuatro años desde su notificación o publicación oficial.

-Restantes acuerdos y actos no subsumibles del supuesto anterior en cuanto a plazo de tiempo.

d) En función del *contenido sustantivo o material* de las infracciones se pueden clasificar éstas según el siguiente esquema :

1. En relación con las *parcelaciones urbanísticas*:

-Realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.

-Realización de parcelaciones. con fines de edificación, sobre suelos destinados por el P.G.O.U., o su planeamiento de desarrollo. a equipamiento comunitario., o a su ejecución de sistemas generales de comunicaciones, o de zonas verdes y espacios libres.

-Realización de parcelaciones en suelo urbanizable no programado antes de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanística, o con éste pero sin que exista Plan Parcial aprobado definitivamente.

-Realización de parcelaciones en suelo urbanizable programado sin que exista Plan Parcial aprobado definitivamente.

-Realización de parcelaciones en suelo urbano que contradigan las previsiones del P.G.O.U. o de Planes Especiales aprobados en desarrollo de éste.

-Realización de parcelaciones en suelo urbanizable programado y no programado con infracción de las disposiciones contenidas en el P.G.O.U., Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales.

-Parcelaciones en cualquier clase de suelo de las que resulten parcelas inferiores a la mínima o indivisible, o la división de éstas.

-Parcelaciones realizadas sin la pertinente licencia aunque no supongan vulneración de la ordenación urbanística.

2. De *uso del suelo y de la edificación* :

-La realización de obras de edificación o de urbanización en contra del uso asignado al suelo en el que se ejecuten.

-La ejecución de obras, actividades, instalaciones o

actos de nuevo uso del suelo destinado por el planeamiento urbanístico al uso público o de interés general o común, que impidan o perturben gravemente, o sean incompatibles o alteren dicho uso.

-La alteración del uso a que estén destinados por la ordenación urbanística los edificios, plantas, locales o dependencias de éstos a que los mismos estén destinados por la ordenación urbanística.

-El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por la ordenación o tipología edificatoria.
-La superación por la edificación de la altura máxima autorizada por la ordenación aplicable, aunque la misma no implique un exceso de volumen.

-La ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valoración de expropiación en edificios en situación de fuera de ordenación (art. 137.2 del T.R.).
-La edificación en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima edificable.

-El incumplimiento, en la edificación, de las distancias a retranqueos de ésta para con respecto a otras edificaciones, las vías públicas, los espacios libres o los linderos.

-El derribo o desmonte, total o parcial, de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial a criterio del Ayuntamiento, específicamente en las inmediaciones de las zonas y edificaciones consideradas de interés por el PGOU.

-La realización de construcciones en lugares inmediatos o que fueren parte de un grupo de edificios de interés tradicional o típico según el contenido del PGOU y planeamiento de desarrollo.

-La ejecución de obras con vulneración de las Normas sobre condiciones higiénico sanitarias o estéticas, establecidas por el PGOU y las normas especiales aplicables.

-La realización de obras sin el correspondiente proyecto de urbanización cuando la aprobación de éste sea preceptiva, según el contenido de estas Normas.

e) En el caso de que la infracción se realice al amparo de licencia u orden de ejecución será necesaria la anulación de este acto administrativo.

Si la anulación del acto administrativo es consecuencia de la anulación del planeamiento urbanístico legitimador , no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dicho acto, excepto que se trate de los promotores del plan y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos (art. 91 del R.G.).

f) Las infracciones se consideran como *graves* y *leves* :

Son *infracciones leves:*

1. Infracción de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas y demás determinaciones que causen perjuicio o arriesguen la normalidad de uso o la salud de los usuarios.

2. La realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando éste sea preceptivo (o sin licencia de obras ordinarias de urbanización, en su caso).

3. Desmontar o derribar edificaciones, construcciones o instalaciones que por su carácter sean objeto de protección especial .

4. Construir en las inmediaciones de edificios protegidos o de conjuntos de carácter histórico-artístico, típico o tradicional.

.os demás casos de infracción enumerados en este Norma se consideran *infracciones graves.*

:) La edificación realizada sin licencia, o sin ajustarse . sus condiciones e incompatible con el PGOU, o el planeamiento urbanístico de desarrollo, será demolida in indemnización, previa la instrucción del preceptivo xpediente y conforme a lo establecido en la egislación urbanística (79).

:) La edificación realizada al amparo de licencia osteriormente declarada ilegal, por contravenir la rdenación urbanística, no queda incorporada al atrimonio del propietario del terreno (80).

) Si la edificación materializada y amparada en cencia fuera conforme con la ordenación urbanística, ero excediera de la correspondiente al provechamiento urbanístico a que tiene derecho su tular y no hubiera transcurrido desde su terminación l plazo fijado para la adopción de medidas de establecimiento de la legalidad urbanística, el titular eberá abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de icho exceso. Se consideran excluidos de esta bligación los terceros adquirentes de buena fe, mparados por la protección registral (81).

N.384. Personas responsables.

a) Son personas responsables de las infracciones urbanísticas el *promotor, empresario y técnico director de la obra* en cuanto la infracción consista en la realización de obras sin licencia o contra las condiciones contenidas en ella.

b) La responsabilidad se extiende al *facultativo que hubiera informado favorablemente* el proyecto y a los *miembros de la Corporación Municipal* que hubiesen votado a favor de la concesión de licencia al mismo, sin el informe técnico previo o en contra del mismo, o de la advertencia de ilegalidad que está obligado a formular el Secretario del Ayuntamiento en los supuestos de obras que aparezcan amparados por licencia.

N.385. Sanciones administrativas.

a) En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer beneficio económico para el infractor (art. 272 del T.R.).

b) La cuantía de las multas se fijan sobre porcentajes del valor de los terrenos afectados, obras proyectadas o realizadas, de lo destruido por la actividad que se sanciona o de las obras que sea necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes dentro de los límites máximos y mínimos, según los criterios fijados por el art. 275 del T.R. y por el R.D., (82).

c) Agrava la responsabilidad el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.

d) Atenúan la responsabilidad la falta de intención de causar tan grave daño y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.

e) Lo agravan o atenúan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.

f) En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la desclasificación del suelo que, en ningún caso, se considerará como solar.

g) En cuanto al procedimiento sancionador, el Ayuntamiento aplicará el contenido de los arts. 127 y ss de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

h) Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidades, tanto de orden penal como civil.

i) Los órganos administrativos competentes para imponer la sanción serán los fijados en los arts. 275 del T.R. y 64 del R.D.

N.386. Prescripción de las infracciones.

a) Las infracciones urbanísticas prescriben a los cuatro años desde la total terminación de las obras (83). Cuando se trate de actividades que recaigan sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, la infracción no prescribe.

b) El plazo de prescripción se computará desde la fecha en que la infracción se hubiere cometido, y si fuese desconocida, desde el momento en que aparezcan signos externos de tal evidencia.

Si la infracción deriva de una actividad continua, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consumará.

c) Con independencia de la prescripción de la infracción, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir escrituras de obra nueva terminada, deberá obligar a que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y a la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra (84).

N.387. Acción pública.

Con la finalidad de asegurar la protección de la legalidad urbanística, cualquier persona, física o jurídica, podrá exigir ante los órganos administrativos y los tribunales, la observancia de la ordenación urbanística contenida en el PGOU y la legislación urbanística en el ejercicio del derecho a la Acción Pública.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICION DE LOS CONCEPTOS.

N.388. Definición de conceptos.

Las condiciones de ordenación materializables en cada parcela a través de la tipología edificatoria con independencia de los usos edificables, se establecen en base a una serie de parámetros que, combinados, marcan las características de cada ordenación edificable. Estos parámetros se describen a nivel de conceptos en las distintas *Secciones y Normas* del presente *Capítulo.*

SECCION 1. SOLARES Y PARCELAS. ALINEACIONES.

N.389. Ambitos de edificación.

Con independencia de las connotaciones ya señaladas por estas Normas para el concepto parcela (N.108), y su versión edificable y urbana de solar, estos elementos (la parcela edificable y solar) son ámbitos de referencia mínima y única para la ubicación de una ordenación o tipología edificatoria. Estas Normas establecen las condiciones de parcela o solar mínimo necesario para la construcción de una tipología concreta de edificación.

N.390. Solar.

a) Es la superficie de suelo urbano delimitado por el PGOU apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

1. Que esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas por el P.G.O.U., y, en su caso, que además de contar con los servicios necesarios para su consideración como suelo urbano, que la vía a la que dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

b) Asímismo tendrán la consideración de solar las superficies de suelo, que en su ejecución del P.G.O.U. lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

c) Es preciso que la calle o calles a que da frente el solar tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y abastecimiento de energía eléctrica.

N. 391. Parcela edificable.

Es la parcela comprendida dentro de alineaciones oficiales.

N.392. Parcela edificable mínima.

a) Es la parcela edificable comprendida dentro de alineaciones y que reúne los requisitos de forma y superficie para ser edificados según la ordenación prevista por el PGOU para la Unidad Mínima Diferenciada donde se ubica.(N.440).

b) En el suelo urbano consolidado o no incluido en Unidades de Ejecución ni en Unidades Mínimas No Diferenciadas se considerará, con carácter general, y si el PGOU no especifica nada en contra, que las parcelas existentes en la actualidad reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, restauración, reestructuración, vaciado del edificio y nueva planta. (N.354.d).

N.393. Alineaciones y rasantes.

a) Son los elementos descritos a nivel general por estas Normas (N.282) que separan el espacio de dominio público del de patrimonio público o privado, tanto en un nivel de planta como de alzado o perfil.

b) Con un contenido más impreciso se refieren los conceptos de alineaciones y rasantes a la línea, en planta y alzado, que separa la edificación propiamente dicha del espacio no edificado dentro del suelo de patrimonio público o privado (parcela). Es lo que se denomina en estas Normas como *alineación interior.* (N.396).

N.394. Alineaciones oficiales.

Son las definidas en la documentación gráfica por el PGOU, por el planeamiento urbanístico de desarrollo y por los proyectos para la urbanización redactados en cumplimiento del planeamiento urbanístico.

N.395. Alineaciones exteriores.

Son las alineaciones que fijan los límites de la parcela edificable con los espacios libres de dominio y uso público tales como viario, plazas, etc.

N.396. Alineaciones interiores.

Son las alineaciones que fijan los límites de la parcela edificable con los espacios interiores de las Unidades Mínimas Diferenciadas, que deben quedar libres de edificación en función de las tipologías o condiciones de edificación propuestas. Estos espacios interiores podrán adoptar la forma del patio de manzana, espacio abierto interior (N 417) o retranqueos de cualquier tipo impuestos por estas Normas.

N.397. Alineaciones existentes y propuestas.

a) Las alineaciones existentes son las que fijan los límites de las fincas o parcelas edificables con los espacios libres exteriores, que definen el suelo de dominio y uso público existente en el Municipio de Melilla en el momento de la aprobación definitiva del presente P.G.O.U.

b) Las alineaciones existentes no siempre coinciden con las propuestas por la ordenación física del PGOU que responden al concepto descrito en la N.393.

c) Las presentes Normas fijan los mecanismos para la transformación de las alineaciones exteriores existentes en las propuestas por el PGOU, permitiendo la delimitación de intervenciones urbanísticas y la fijación de mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios.

N.398. Parcelas y edificaciones fuera de línea.

Son aquellas en las que las alineaciones exteriores e interiores (oficiales) cortan la superficie de las parcelas y edificaciones existentes.

N.399. Parcelas y edificaciones remetidas.

Son aquellas en que las alineaciones oficiales quedan fuera de ellas. Como consecuencia se crea un espacio que en la actualidad es de dominio público y se conforma, por obra del PGOU, como resto de la vía pública que podrá ser adquirido al Ayuntamiento por los propietarios de las parcelas adyacentes a dicho espacio. Tendrán preferencia para su adquisición los propietarios de las parcelas colindantes que no tengan la condición de edificable mínima (N 392).

N.400. Rasantes y alineaciones oficiales.

a) Son los perfiles longitudinales de las líneas que en planta conforman las alineaciones oficiales.

b) Las rasantes podrán ser, al igual que las alineaciones, interiores o exteriores, y podrán estar en contradicción con las rasantes existentes.

N.401. Rasantes del terreno.

a) Son los distintos perfiles que se pueden trazar en un plano teórico, limitado en sus extremos por la configuración definitiva de las rasantes oficiales que delimitan la parcela o solar edificable, a partir de los cuales se medirán las alturas permitidas en cada plano de fachada del edificio.

b) Cuando estas rasantes alteren la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada de forma precisa por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras (N.357).

N.402. Retranqueos.

a) Es el espacio o franja de terreno comprendido entre las alineaciones oficiales y los distintos planos de *fachada de la edificación*. El plano de fachada se traza sin tener en cuenta los cuerpos volados o salientes proyectados según la tipología u ordenación edificatoria (N.422).

b) Se podrán fijar los retranqueos, no sólo en relación con las alineaciones oficiales, sino también a partir de los linderos de la parcela o solar.

SECCION 3. ALTURAS.

N.403. Alturas.

El presente PGOU establece alturas para las distintas Unidades Mínimas Diferenciadas, según la tipología u ordenación edificatoria asignada y el Barrio donde se ubica. La altura delimitará el límite volumétrico de las edificaciones materializadas en cada parcela o solar.

N.404. Alturas de la edificación. Alturas máximas.

a) La altura de los edificios construidos al amparo del PGOU estará determinada por el número de plantas (planta baja y de pisos), o por la altura medida en metros lineales. Se define como la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio del plano de fachada.

b) 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. (*Ver Gráfico 2*).

c) La altura de la edificación permitida sobre rasante en parcelas que integran una Unidad Mínima Diferenciada 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. (*Ver Gráfico 3*).

d) Los semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle, espacio libre o terreno hasta 1'70 ml (en parcelas de hasta 200 m2). o 1'40 ml. (en parcelas de más de 200 m2) según los casos, no computarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas. Su uso no podrá ser otro que el de aparcamientos y trasteros.

Las plantas bajas diáfanas con soportales se considerarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas.

e) Para cada tipología u ordenación edificatoria asignada a una Unidad Mínima Diferenciada se establece un número máximo de plantas (N.440). En todo caso, se tendrá en cuenta el contenido de la N.283.c., con el fin de evitar la formación de medianerías vistas.

Los cuerpos permitidos por encima de la altura en las distintas tipologías edificatorias se construirán dando fachada a las calles anchas que bordeen la edificación, profundizando este cuerpo, en la calle más estrecha, como máximo, una longitud de 1'5 veces el ancho de estas últimas calles.

f) Se podrán situar construcciones e instalaciones en

cubierta por encima de esta altura en los términos establecidos en las normas para tipologías edificatorias de cada Barrio.

N.405. Altura libre y altura de piso.

a) Se define como *altura libre de planta tipo* la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establece como altura mínima 2'50 ml., y como máxima, la resultante de las condiciones establecidas en el párrafo siguiente, teniendo en cuenta las características de grosor del forjado, pavimento, instalación, etc., esto sin perjuicio del contenido del *Título IX* de estas Normas.

En garajes y aparcamientos esta altura podrá tener un mínimo de 2'20 ml.

b) *La altura máxima de planta baja* medida desde la rasante en la acera hasta el nivel inferior del primer forjado de plantas altas será de 5,20 ml.

c) Las condiciones del párrafo anterior sólo podrán ser alteradas en caso de edificaciones e instalaciones de carácter especial, cuyas condiciones se justifiquen mediante la tramitación de un Estudio de Detalle (que determine los ajustes en los volúmenes que se produzcan), y siempre que la altura total de la edificación no supere la máxima permitida, en ml., que resultará de aplicar el número de plantas posibles a la altura máxima de cada una de ellas.

d) La planta baja podrá descomponerse, dentro de los máximos autorizados, en semisótanos y entresuelo, para edificaciones cuyas fachadas coincidan con la alineación oficial.

En P. Viviendas la altura mínima libre será de 2,50 m.

En P. Castillete: altura máxima libre, 2,50 m.

En P. Atico: altura máxima libre 2,80 m.

En P. Sótano-Semisótano: la altura libre mínima contada desde el momento de mayor descuelgue no será inferior a 2,20 m.

N.406. Alturas de patio de parcela.

La altura de los patios de parcela (N. 418), se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluidos los antepechos de fábrica, si los hubiere.

N.407. Altura de la edificación en tipologías y ordenaciones especiales.

La altura máxima de edificación en tipos abiertos, exentos o aislados, deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y en todas ellas , incluso las interiores si las hubiere, y se medirá a partir de la rasante del terreno en dicho punto (N. 401).

N.408. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Por encima de la altura máxima permitida, podrán elevarse edificaciones concretadas en cada tipología edificatoria, cada Barrio y con carácter general en los siguientes casos :

1. Para usos de carácter residencial unifamiliar, una torre de hasta 25 m2 construidos, como remate de la construcción, con una altura de 2'80 ml. como máximo, cumpliendo los requisitos de la N. 405.

2. Las edificaciones construidas por encima de la altura son computables, a los efectos de determinar la edificabilidad realmente materializable. En este sentido, se permite la edificación por encima de la altura prevista en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios (N. 440). Estas edificaciones permitidas por encima de esa altura, cuando supongan un aumento de la edificabilidad fijada en dichas fichas deberá de ser debidamente computada a efectos de establecer el aprovechamiento real de la edificación. En el caso de que se dediquen a cajas de ascensores, escaleras de acceso, depósitos y otras instalaciones al servicio de la edificación, con una altura máxima de 3'50 ml., no computarán edificabilidad.

b) Se desarrollarán las construcciones de áticos sin sobrepasar en ningún punto la envolvente definida por el plano horizontal situado a 3,50 m de altura de cumbrera y el plano inclinado a 45º definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada.

N.409. Entreplantas.

En las plantas bajas no destinadas a vivienda se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 60% de la superficie del local en que se ubique. Esta entreplanta deberá retranquearse de las fachadas a alineaciones oficiales 2 ml. como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no pudiendo contar con acceso independiente. (No podrán superar, en ningún caso, la altura máxima sobre rasante contemplada en la N.405.b.).

Las alturas libres de las entreplantas-altillos serán como mínimo de 2,50 m la inferior y 2,20 la superior.

SECCION 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

N.410. Aprovechamiento lucrativo.

Los usos susceptibles de materialización en cada parcela, y la edificabilidad construible de esos usos determina su aprovechamiento lucrativo, (N. 111).

N.411. Usos.

Los usos materializables (principales o característicos y compatibles o permitidos), serán los previstos en estas Normas, en sus distintos niveles de asociación. La materialización de usos en cada parcela partirá de las condiciones de calificación pormenorizada prevista en la Unidad Mínima Diferenciada en que esté incluida, según las reglas contempladas por estas Normas (*Título VIII y Capítulo IV* del presente *Título*).

La cuantificación del correspondiente uso en el aprovechamiento se hará a través de los coeficientes relativos de ponderación contemplados en estas Normas (N.268.d.).

N.412. Edificabilidad.

a) Se designa con este concepto a la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo (que en su materialización práctica es la parcela edificable).

La edificabilidad se establecerá como el coeficiente entre el número total de metros cuadrados construidos (o superficie total edificada, según el contenido de la N.410) y los metros cuadrados totales de suelo de la parcela edificada.

b) La edificabilidad se fija como un número concreto para cada calificación pormenorizada en cada Barrio. y Area de Reparto. Este número es el resultado de la aplicación de las condiciones generales de edificación de las condiciones generales edificables a cada ordenación (alturas, ocupación, retranqueos, vuelos,etc.).

c) No computarán como edificabilidad los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las

fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramientos, así como las construcciones permitidas por encima de la altura en los términos previstos en la N. 408 b.

d) En suelo urbano y en edificaciones existentes, siempre que no se proceda a sustituir lo construido, se reconoce como edificabilidad de la parcela la computable, según los criterios anteriores del edificio existente, y siempre que sea mayor que la asignada, según la tipología edificatoria correspondiente a la Unidad Mínima Diferenciada donde se incluye la parcela.

N.413. Superficie total edificada.

Es el resultado de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada en la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de entrantes, salientes y vuelos en su totalidad.

SECCION 5. CONDICIONES DE OCUPACION. PATIOS.

N.414. Condiciones de ocupación.

a) En función de las características y condiciones de cada ordenanza y tipología establecida por el PGOU, se fijan determinaciones de ocupación de cada planta de edificación en relación con la parcela o solar edificable.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres, y con las condiciones que se fijan en cada tipología, no computarán como superficie ocupada.

b) La ocupación se relaciona directamente con los retranqueos (N. 402) y también, con los espacios libres de carácter privado o la obligación de reserva de distintos tipos de espacios dentro de la parcela.

c) La ocupación de la parcela (en función de las características de cada tipología) se define, en todo caso, a través de un porcentaje máximo sobre el total de su superficie de suelo. Este concepto se denomina *superficie máxima de ocupación*.

N.415. Espacio abierto privado.

a) Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción no superior al 70 % a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el 30% restante como espacio privado libre, y del 100% si estos son subterráneos. No podrá ocuparse el suelo bajo rasante utilizado en la actualidad por zonas verdes privadas con jardinería considerada de interés.

b) El espacio abierto privado puede ser *exterior* a la edificación o interior, según limite con la edificación y las alineaciones oficiales exteriores simultáneamente, o sólo con edificación o con edificación y límite de la parcela, sin contacto con la alineación oficial.

El espacio abierto privado exterior reúne las condiciones necesarias de espacio considerado como *apto para ventilar* (N.324.f).

N.416. Espacio privado libre.

Es la parte de espacio abierto, privado, que no puede destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscina, zonas de deporte, etc., sin construcción alguna de su superficie.

N.417. Patio de manzana.

a) Es el espacio abierto privado interior, formalmente delimitado, según ordenanzas de edificación específicas, para una manzana completa. Para la delimitación de este patio es necesario el establecimiento de alineaciones interiores.

b) La propuesta de alineaciones interiores determina que estos patios de manzana, como espacios abiertos privados interiores, aún formando parte de la parcela edificable, estén por definición exentos de edificación, pudiendo ser, incluso, mancomunados para toda la manzana.

c) Los patios de manzana tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir en su interior un círculo con un diámetro mínimo igual a la altura máxima permitida para la edificación.

El fondo máximo edificable en tipologías que permitan ubicar patios de manzana será de 25 ml.

d) El patio de manzana reúne las condiciones necesarias de espacio considerado como *apto para ventilar* (N.324.f).

e) En los patios de manzana, salvo que se encuentren construidos en más de 25% de su superficie, de acuerdo con el contenido de la N.412, no se admiten más construcciones que las subterráneas destinadas a aparcamientos y usos auxiliares de la edificación, cubiertas de tal forma que permita, al menos en un 60% de su superficie, el ajardinamiento. La cubierta de los subterráneos se situará por debajo de la superficie definida por las rasantes oficiales exteriores a la Unidad Mínima Diferenciada, y éstos tendrán acceso obligatorio desde los portales.

No se permitirán en estos patios aparcamientos. En su caso, se autorizará la estancia de vehículos y lavado de los mismos, con exclusión de cualquier otro tipo de actividad.

No obstante lo anterior, se considerará como patio de manzana aquel que, reuniendo las condiciones anteriores, esté ocupado por edificación en la totalidad de la planta baja, reuniendo los requisitos de distancia, ocupación y usos a partir de la cubierta de esta planta.

f) La ocupación máxima de la edificación en manzana con patio de manzana se computará sobre la parcela neta donde se ha descontado previamente la aportación que cada parcela realizase al patio de manzana.

g) El patio de manzana podrá establecerse en las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias que lo contemplen. Su definición requerirá la redacción previa de un *Estudio de Detalle*.

N.418. Patio de parcela.

a) Es el espacio abierto privado interior que no reúne las condiciones mínimas de patio de manzana. Normalmente será un patio individualizado para cada parcela, pero se puede presentar bajo la variante de patio mancomunado.

b) Este patio se conforma a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última planta cubierta, situada dentro de la parcela edificable.

c) Se presenta en dos variantes:

1. Patios cerrados, que son los cercados por edificación en todos sus costados, aunque esta edificación esté construida sobre otra parcela.

2. Patios abiertos, que son los abiertos en uno o más de sus costados, pero sin limitar en ninguno de ellos con alineación oficial exterior.

N.419. Patios cerrados.

a) Sus dimensiones mínimas exigen que las *líneas rectas* de los *locales habitables* sean al menos de 3 ml. o un cuarto de la altura del muro frontero contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos que reciban iluminación y ventilación de patios hasta su coronación o hasta la altura de los muros más altos de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanza esa altura. En la aplicación de los criterios (3'00 ml o un cuarto de la altura del muro frontero) se elegirá la mayor de las medidas.

b) A los efectos de la aplicación de esta Norma se consideran *locales habitables* las instalaciones donde trabajan personas, los servicios con ventilación a través de ventanas, las escaleras con ventilación directa y cualquier otra estancia que, obligatoriamente, tenga que tener ventilación natural, según el contenido de estas Normas o la legislación especial aplicable.

c) La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3'00 ml. de diámetro, como mínimo.

d) A los efectos de aplicación de esta Norma, se entiende por *lux recta* la longitud de la perpendicular al parámetro exterior donde se sitúa la ventilación, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero opuesto más próximo.

N.420. Patios abiertos.

a) Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor de 1,50 ml. y en cuyos parámetros se abran huecos de locales de cualquier uso.
b) El ancho mínimo de los patios abiertos será de un cuarto de la altura de la edificación siempre que esta dimensión sea superior de 3,00 ml.

N.421. Patios mancomunados.

Existe mancomunidad de patios de parcela si se ajustan a las siguientes condiciones:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio y su unidad, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsistan alguna de las edificaciones, cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios con muros de 3,00 ml. de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 1,00 ml., el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2,00 m.l., la rasante del patio más alto.

SECCION 6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

N.422. Condiciones generales.

a) Se definen como entrantes, salientes y vuelos a los elementos que sobresalen o se introducen en la edificación con respecto al plano regular de la fachada.

Estos elementos, tanto si son salientes o vuelos como si son entrantes cubiertos, se consideran, a los efectos de conjunto, dentro del concepto de edificabilidad (N.412).

---

b) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en las Normas de esta *Sección*.

Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de calle (N.423 y ss). En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determinen los entrantes, retranqueos, etc., sobre la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

c) Se permiten cuerpos volados y abiertos a patios de manzana o a patios cerrados, siempre que cumplan las condiciones previstas en las N. 423 y 424. Dichas cuerpos podrán ser ocupados por. los lavaderos, descansillos y elementos de escalera, etc.

d) Los entrantes a partir de las rasantes oficiales del terreno y por debajo de éste (denominado patio inglés), deberá reunir las condiciones establecidas para patios abiertos (N. 420). Estarán también dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

e) Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones a partir de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto en el punto en que se adosen los cuerpos de edificación. Se admitirá la conversión de estas posibles medianerías en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Se establecen estas condiciones generales sin perjuicio del contenido específico de cada ordenación en cada Barrio.

f) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del posible saliente del balcón o terraza , si lo hubiere.

g) En ningún caso se permitirá la apertura del huecos, salientes o vuelos a menos de 0'80 ml. de las líneas medianeras.

N.423. Cuerpos volados cerrados.

a) Sólo se permiten en las tipologías y ordenaciones que específicamente se determinan en estas Normas.

b) En los casos autorizados, estos salientes tendrán una longitud máxima en relación con el ancho de calle, según el siguiente esquema :

-Calles de más de 20 ml.	1'50 ml.
-Calles entre 15 y 20 ml	1'30 ml.
-Calles entre 10 y 14 ml.	1'00 ml.
-Calles entre 7 y 9 ml.	0'60 ml.
-Calles menores de 7 ml.	No se permiten.

El saliente se mide a partir del parámetro o *plano de fachada*.

c) Los cuerpos volados cerrados quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'80 ml. No se permitirá alcanzar esta separación partiendo de la medianera y uniendo con el cuerpo volado mediante la formación de una línea que componga ángulo menor de 90° con la fachada .

d) En las construcciones retranqueadas, la línea de retranqueo tendrá la misma consideración que la alineación oficial a los efectos de determinación de ancho de calle para establecer el saliente posible de los vuelos cerrados.

e) No podrán disponerse estos elementos a una altura menor de 3'50 ml. sobre el nivel de la acera, y el saliente deberá quedar remetido 0'20 ml., como mínimo, de la línea de bordillo. En cualquier caso,

respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos de alumbrado público.

f) En el área delimitada por el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que dictamine y autorice la composición.

N.424. Balcones o voladizos abiertos.

a) El saliente máximo de tales elementos, fuera del plano vertical de la alineación o *plano de fachada*, será de 1/10 del ancho de calle. No existe limitación para el ancho de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud que cumpla las condiciones establecidas en la N. 423. c.

b) No podrán disponerse estos elementos a una altura menor de 3'30 ml. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, se respetará el arbolado existente y las farolas o báculos de alumbrado público.

c) En edificaciones con fachada en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada uno de ellos.

d) Los voladizos a patios de parcela o manzana deberán cumplir las condiciones de la N. 422.c.

e) En el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que dictamine y autorice la composición.

N.425. Aleros y cornisas.

Se permite un saliente como mínimo igual a los cuerpos volados proyectados. Los aleros podrán salir sobre los cuerpos volados una dimensión máxima de 0'40 ml. sobre el paramento del plano de fachada.

No obstante, en el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que autorice la composición

N.426. Marquesinas y toldos.

a) En las marquesinas, la altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3'00 ml. Se fija para ellas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0'50 ml., siempre que se respete el arbolado y las farolas y los báculos de alumbrado público.

b) Se establecen las anteriores condiciones también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2'50 ml. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 ml. respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera construidos con carácter definitivo.

c) En el Conjunto Histórico quedan expresamente prohibidas la colocación de marquesinas.

d) Los toldos deberán de ser autorizados por la Comisión del Patrimonio en el Conjunto Histórico.

SECCION 7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS COMERCIALES. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

N.427. Tratamiento de los bajos comerciales.

Con carácter general, los elementos decorativos y estructurales de los bajos comerciales de los edificios serán tratados con las limitaciones impuestas por las Normas incluidas en esta Sección.

En el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que autorice la remodelación de fachadas.

N.428. Portadas, escaparates y vitrinas.

a) Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, oficinas o análogos, así como en los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0'15 ml. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

b) Únicamente, en condiciones especiales en las que puede conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso sobre los límites marcados en el párrafo anterior.

c)En el Conjunto Histórico es la Comisión del Patrimonio la que autoriza.

N.429. Anuncios y muestras.

a) El saliente máximo será el permitido en la Norma anterior. Los materiales utilizados deberán poseer las características necesarias de seguridad y condiciones apropiadas de estética.

b) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de fachada.

c) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas apropiadas de instalación, y con las condiciones de los párrafos anteriores, irán situadas a una altura superior a 3'00 ml. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de propietarios, inquilinos y usuarios en general, de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (radio mínimo de 5 ml.).
d) En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de anuncios o muestras.

e) En el Conjunto Histórico los anuncios deberán integrarse en el inmueble sin perturbar la lectura del edificio y deberán ser expresamente autorizados por la Comisión del Patrimonio.

N.430. Banderines.

a) La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será igual o superior a 3,00 ml., con saliente máximo igual al fijado para los balcones.

b) Cuando los banderines sean luminosos deberán cumplir las condiciones impuestas para los anuncios y muestras por la N. 429.c.

c) Para el Conjunto Histórico serán autorizados expresamente por la Comisión del Patrminio.

N.431. Pasajes comerciales.

a) Los pasajes comerciales son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales.

b) Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2. Su ancho no sera inferior a 6,00 ml.

3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo a la via pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.

4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que se comunicará, será preceptiva la aprobación y

ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

SECCION 8. CERRAMIENTOS Y CERCAS.

N.432. Condiciones de los cerramientos y cercas.

a) Toda parcela y, específicamente, todo solar, deberá estar vallado y cerrado. Este vallado o cercado deberá cumplir las condiciones establecidas por el Servicio Municipal de Ingeniería.

b) Subsidiariamente, el cerrado o vallado deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. El cercado permanente será de 2'00 ml. de altura como mínimo, ejecutado con material y espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo máximo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. En las zonas de edificios aislados, las áreas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener una altura máxima de 1,00 ml. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 3,00 ml. las rejas o verjas translúcidas de cualquier clase.

SECCION 9. COMPOSICION DE FACHADAS.

N.433. Criterios de composición de fachada.

En toda edificación deberá considerarse la formación de elementos de arquitectura tradicional en el Barrio donde se ubica. Deberán seguirse las recomendaciones o criterios justificados en los informes de los Servicios Técnicos Municipales en orden a asegurar una mejor coherencia compositiva y en el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que establezca esos criterios.

N.434. Materiales a emplear.

Se utilizará en la edificación los materiales tradicionales en el Barrio donde se ubique, siempre que sea técnica y económicamente posible. En los Barrios en que expresamente se señalan en las siguientes Normas se prohíbe la utilización de ladrillo visto como material único o incluso dominante en la fachada.

Queda expresamente prohibido el alicatado de fachadas.

En el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que establezca los criterios y autorice las intervenciones.

SECCION 10. OBRAS DE AMPLIACION.

N.435. Obras de ampliación.

Las condiciones impuestas con carácter general en este *Capítulo III*, así como las específicas descritas en el *Capítulo* siguiente, serán de aplicación a las obras de ampliación por extensión de los edificios o construcciones de nueva planta.

En el Conjunto Histórico será la Comisión del Patrimonio la que establezca los criterios y autorice las intervenciones.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS CALIFICACIONES PORMENORIZADAS EN LOS DISTINTOS BARRIOS.

N. 436. ORDENANZAS DETALLADAS DE BARRIO

El establecimiento de unas ordenanzas detalladas de edificación por barrios supone un intento por parte del Plan General de acotar las características intrínsecas de los diferentes espacios urbanos que se han ido generando a lo largo del tiempo en la ciudad de Melilla.

En este sentido, la regulación de determinadas características de ordenación específicas de cada barrio, contemplando las excepciones a las Ordenanzas generales, se fundamenta tanto en condicionantes históricos -de época de creación, con tipologías edificatorias concretas- como en condicionantes morfológicos -forma de la trama urbana generada- y funcionales. Ello no quiere decir que se contengan en estas Ordenanzas detalladas, a pesar de su adjetivación, determinaciones concretas propias de la regulación ordenancística a nivel particularizado, que se establecerán más adelante, sino que las que aquí se contienen deben entenderse para su aplicación como referentes de ordenación específica al barrio que en cada momento se esté tratando y, por tanto, con carácter general para todo el ámbito a que se extienda éste en sus distintas unidades urbanas o piezas de trama homogénea.

Así, debe considerarse como barrio aquel ámbito integrado por una o más unidades urbanas (entendidas éstas como aquellas piezas de tejido urbano con trama homogénea) definido en función de su origen, configuración de su posible o posibles tramas urbanas y la relación entre ellas.

BARRIO 1 : Cristóbal Colón (Cabrerizas Altas y Bajas).

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Se localiza este barrio en el sector norte de la ciudad y tiene su origen en la demarcación de solares, de una superficie de 50 m2 aproximadamente, en el año 1.923, para acoger parte de las barracas clandestinas que se habían ido levantando de forma diseminada por el territorio del municipio. Concretamente en este caso para instalar las barracas desmontables procedentes de la zona de Horcas Coloradas, María Cristina y altos del barrio del Carmen. En 1928 la explosión del polvorín destruyó la mayoría de estas barracas, pasando parte de la población damnificada al nuevo barrio de Primo de Rivera y obligándose al resto a reconstruir las viviendas en mampostería.

El resultado final de ello es el barrio que actualmente encontramos, conformado por manzanas de trazado regular rectangular, con una trama ortogonal fundamentalmente y, en cierta medida, amplia, dando lugar a una constante repetición de viviendas unifamiliares, de una planta mayoritariamente con ampliaciones parciales en una segunda planta y sin diversificación apenas de usos.

Dentro de este mismo barrio englobamos a la barriada de Cabrerizas Altas -pequeño núcleo aislado junto al Regimiento de Ceriñola- por sus idénticas características con el núcleo principal.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta mantiene la trama actual y sus alineaciones primitivas regularizando de forma similar las manzanas periféricas del norte y este del

barrio, conservándose la tipología predominante de vivienda unifamiliar agrupada, si bien, permitiendo una altura completa más, con carácter general, para posibilitar desarrollos de programas de vivienda más amplios, dado el reducido tamaño de la unidad catastral en la fragmentación parcelaria de las manzanas.

Asímismo, con carácter general, se establece la posibilidad de edificar sobre esta altura máxima hasta una superficie máxima de 15 m2 , que podrá destinarse al uso característico de la tipología asignada y compatibles con ésta. En cualquier caso se estará, para la materialización de esta edificación por encima de la altura máxima, a lo indicado en las fichas de ordenación por barrios.

Dada la homogeneidad tipológica y en la estructura parcelaria del barrio, se establece, con carácter general, una parcela mínima de 35 m2, que deberá considerarse en los casos de modificación del parcelario catastral vigente al momento de solicitar licencia. No obstante, se considerará mínima siempre y, por tanto, apta para la edificación, la parcela catastral de menor superficie así reconocida por la Oficina del Catastro de Urbana competente y recogida en su documentación gráfica, cuando ésta no se modifique por la actuación edificatoria que se trate.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

La práctica totalidad del barrio lo integran manzanas regulares de carácter cerrado del tipo de la que se muestra en la figura, siendo la tipología edificatoria predominante propuesta el de la vivienda unifamiliar agrupada o plurifamiliar, sobre parcela individual. (Ver Figura 1.1. delAnexo I).

BARRIO 2 : Polígono-Hebreo

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Al menos pueden distinguirse en este barrio tres zonas diferenciadas en cuanto a la configuración de su estructura urbana: De un lado, el núcleo original del barrio del Polígono, constituido por las cuatro manzanas primitivas, de trazado regular y parcelas de 150 m2, que fueron construidas hacia el año 1891, con la posterior ampliación hacia el mar y siguiendo el arroyo de Horcas Coloradas hasta su encuentro con la cañada del cementerio. Este último ensanche mantendrá una trama urbana similar si bien reduciendo el tamaño de las manzanas y produciendo nuevas tipologías edificatorias de carácter residencial para una población de mayor status social a medida que se separa del núcleo primitivo.

Por otro lado, cabría considerar todo lo que supone el desarrollo de viviendas en ladera alrededor de las faldas del monte María Cristina, incluso la propia barriada hebrea ya en la otra vertiente. Esta zona se caracteriza por el abigarramiento de sus manzanas alargadas, posicionadas según las curvas de nivel en las zonas de más acusada pendiente, hasta derivar en una trama más ortogonal conforme se extienden hacia la cima del monte. Las tipologías, sin embargo, son muy similares con predominio casi absoluto de la vivienda unifamiliar sobre parcela individual, de una planta principalmente, abriendo patios traseros de luces hacia las faldas del monte.

Por último, la zona más occidental del barrio, configurada de una forma más heterogénea, con manzanas de trazado irregular y distintos tamaños y encontrándose ya una mayor diversidad de tipologías edificatorias.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta en la primera de las zonas analizadas (núcleo original del barrio del Polígono y su ensanche) mantiene la trama urbana consolidada, posibilitándose la transformación a tipologías residenciales de carácter plurifamiliar ampliando el número de plantas actuales hasta un total, en general, de 4 plantas. El carácter de las manzanas sigue siendo cerrado, es decir, con obligación de alinear las fachadas de los edificios a las alineaciones oficiales exteriores. Asímismo, con carácter general, se establece la posibilidad de edificar sobre esta altura máxima hasta una superficie máxima de 15 m2, que podrá destinarse al uso característico de la tipología asignada y compatibles con ésta.

La ordenación de la segunda de las zonas (laderas del monte de María Cristina) preserva igualmente la trama configurada y el número de plantas predominante, es decir, 1 planta en general, permitiendo, no obstante, la posibilidad de un crecimiento en altura, hasta llegar a un total de 3 plantas, permitiendo la transformación de la tipología característica de vivienda unifamiliar agrupada, hacia la plurifamiliar hasta en un 50% de la superficie de la parcela, que podrá destinarse al uso característico de la tipología asignada y compatibles con ésta, con límite del 60% de ocupación de la planta inmediata inferior realmente construida. Ello atiende a las posibles necesidades de introducir programas de vivienda más amplios sin modificar el carácter de la zona y, al mismo tiempo, mantener la posibilidad de vistas de cada edificación respecto de las que se sitúan por debajo de ella en la ladera.

La zona más occidental del barrio alberga, como ya se ha indicado anteriormente, mayor diversidad tipológica, recogiendo desde edificaciones plurifamiliares aisladas hasta viviendas adosadas. La ordenación propuesta para ella intenta recoger esta diversidad, si bien homogenizando las alturas de cada tipología según las pautas de renovación más recientes.

Con carácter general se establecen las siguientes parcelas mínimas para cada una de las zonas diferenciadas del barrio: a) Núcleo originai del barrio del Polígono y su ensanche: 100 m2; b) Laderas del monte de María Cristina, incluida la barriada hebrea: 50 m2; c) Zona occidental del barrio(desde c/ Diego Paredes hasta Ctra. de Cabrerizas): 50 m2.

Estas dimensiones mínimas de parcela para cada una de las zonas del barrio deberán considerarse en los casos de modificación del parcelario catastral vigente al momento de solicitar licencia. No obstante, se considerará mínima siempre y, por tanto, apta para la edificación, la parcela catastral de menor superficie así reconocida por la Oficina del Catastro de Urbana competente y recogida en su documentación gráfica, cuando ésta no se modifique por la actuación edificatoria que se trate.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen las unidades morfológicas más representativas de cada una de las zonas que conforman este barrio. (Ver las Figuras 2.1., 2.2., y 2.3. del Anexo I)

BARRIO 3 : Carmen

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Nacido como tantos otros de los barrios históricos de Melilla mediante la improvisación de cuevas y chabolas o barracas, cuando es reconocido oficialmente en 1.897, lo que hoy podemos llamar sector oriental del barrio, situado en la margen derecha de la calle Castelar, se produce un proceso de transformación a base de añadidos de mampostería que da lugar a las

primeras viviendas, mas o menos habitables, con cierto sabor andaluz. Posteriormente, en 1.903, se amplía el barrio hacia el Oeste, conformándose con manzanas de trazado más regular, perfectamente alineadas, comenzando a partir de 1.909 y más intensamente, a partir de la década de los años 20 a elevar la edificación los primeros pisos. Actualmente, los sectores situados más al sur han quedado englobados dentro del centro comercial y administrativo de la ciudad, en donde las calles son amplias y con trazado regular, al igual que las manzanas. La edificación, por su parte, ha pasado en gran parte de estos sectores, de la vivienda unifamiliar de una planta a edificios plurifamiliares de hasta 3 y, en algunos casos, hasta 4 plantas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La propuesta que se hace para este barrio mantiene las alineaciones y configuración de las manzanas que ha llegado hasta hoy, asumiendo el proceso continuado de elevación de alturas y transformación de tipologías de vivienda unifamiliar en edificios plurifamiliares. Se preserva no obstante con carácter de vivienda unifamiliar agrupada como tipología característica, que no exclusiva, la trama urbana interior, más próxima al barrio de Ataque Seco, del sector oriental del barrio.

Con carácter general, se establece una altura máxima de 3 plantas, posibilitándose ampliaciones de la edificación por encima de ésta altura, de hasta 15 m2 de superficie máxima, en iguales condiciones que se han descrito en los barrios precedentes.

Las manzanas mantienen su carácter cerrado con patios de parcela para luces.

La parcela mínima será, con carácter general, de 50 m2, siendo aplicable a los supuestos de modificación del parcelario actual los criterios establecidos en los anteriores barrios.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen de forma gráfica dos unidades morfológicas características del barrio, que corresponden a cada uno de los sectores de trama urbana diferenciable (sector oriental más antiguo (Figura 3.1. del Anexo I) y ampliación occidental hacia el barrio del Polígono (Figura 3.2. del Anexo I).

BARRIO 4 : Musulmán-Reina Regente-Batería Jota

1) Características morfológicas y tipológicas actual del barrio.

-

En realidad se trata de un conjunto de barriadas unidades urbanas diferenciadas básicamente por conformación urbana y que, además de las que se h utilizado para denominar al barrio, englobaría las Hernán Cortés y la denominada Area de Patios. N obstante la heterogeneidad de estas unidades, son l tres primeras las más relevantes desde el punto de vis del interés por regular su ordenación urbana a nivel barrio.

En primer lugar, el barrio Musulmán, que data 1.924 está constituido por una serie de viviendas autoconstrucción con las características propias d Norte del Magreb. No existe ordenación previa ningún tipo, su trama es muy irregular, sin aper viario, y más que manzanas podría hablarse viviendas adosadas al azar adaptadas a la pendien Todas sus edificaciones son de 1 planta.

El barrio de Reina Regente, de similar época, pos casi idénticas características que el anterior, en sector norte, a diferencia del sector sur, que presenta

---

una ordenación más regular de manzanas con un trazado viario ortogonal, alrededor del cual se situan grandes manzanas de otros usos. En esta zona se da la mayor diversidad tipológica, incluyendo viviendas unifamiliares agrupadas, almacenes, edificaciones plurifamiliares aisladas, algún equipamiento, etc.

Por último, el barrio de Batería Jota, la más antigua de estas unidades, presenta hoy una estructura urbana más ordenada de pequeñas manzanas de forma regular, aunque rodeada de grandes parcelas de acuartelamientos y las del Area de Patios, en las que predomina aún la tipología de vivienda unifamiliar agrupada, con algunas transformaciones en edificaciones plurifamiliares. Las alturas de la edificación en casi todos los casos no sobrepasan las 1 o 2 plantas.-

2) Condiciones generales de ordenación.-

En general, y para las distintas unidades urbanas o barriadas que integran el barrio, la ordenación propuesta recoge las tipologías existentes actualmente en un intento de aglutinar en manzanas más o menos coherentes las diferentes piezas edificadas, a fin de articular, mínimamnete siquiera, una estructura urbana más permeable y ordenada.

La tipología predominante va a seguir siendo, pues, la de vivienda unifamiliar agrupada en manzana con carácter cerrado, si bien, en las zonas más abigarradas de Reina Regente y barrio Musulman, éste carácter no debe limitar las actuaciones de mejora o renovación de las edificaciones existentes más que en la medida en que se respete el no sobrepasar las alineaciones exteriores fijadas para cada manzana.

Las alturas de las edificaciones de todo tipo se ajustarán en cada caso a la altura máxima fijada en las fichas de tipologías de ordenación por barrios específicas. De igual modo quedarán sujetas las edificaciones que por encima de esta altura se fijen en dichas fichas, con los criterios establecidos en los barrios precedentes.

Con carácter general, se fija una parcela mínima de 35 m2, para los barrios Musulmán y sector Norte de Reina Regente y de 50 m2 para los barrios de Batería Jota y sector sur de Reina Regente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen en las figuras del Anexo I, las unidades morfológicas más representativas de cada una de las unidades urbanas o barriadas que integran el barrio.

Figura 4.1. del Anexo I : Conjunto de manzana. características de las zonas del barrio Reina Regente ; Barrio Musulmán
Figura 4.2. del Anexo I: Conjunto de manzana: características del Barrio Batería Jota.

BARRIO 5 : Ataque Seco

1) Características morfológicas y tipológicas actuale: del barrio.-

Los primeros asentamientos del barrio datan de 1.88. a base de chabolas y cuevas, como en la mayoría d los barrios del norte de la ciudad. A partir de 1.92 empiezan a acontecer procesos de transformació adosándose a estas cuevas nuevas construcciones en s entrada para ampliar así las precarias viviendas. Si reconocimiento oficial no tuvo lugar hasta la I República en que el Ayuntamiento de la ciuda introdujo algunas mejoras en el barrio.

La estructura urbana actual es similar a la de los demá barrios asentados sobre las laderas de monte, con u trazado sinuoso del viario, adaptándose a las curvas d

nivel y una conformación de las manzanas de edificación muy irregular.

La tipología característica sigue siendo la de vivienda unifamiliar agrupada en manzana cerrada, con patios de parcela normalmente en la zonas traseras pegadas a la montaña. La altura de la edificación suele ser generalmente de una sola planta con ampliaciones no uniformes en todos los casos hasta una segunda planta. Se dan algunos casos aislados de edificios plurifamiliares de mayor altura.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta mantiene el carácter y tipologías propias del barrio permitiendo la consolidación de las edificaciones en 2 plantas de altura completas, posibilitando, con carácter general, ampliaciones sobre altura de castillete de hasta 15 m2 máximo de superficie, y en las mismas condiciones que se han descrito para otros barrios.

La formalización de las nuevas manzanas intenta conseguir una racionalización del viario agrupando piezas dispersas, si bien, las alineaciones se ajustan normalmente a las fachadas actuales de las viviendas.

Con carácter general se define una parcela mínima para todo el barrio de 35 m2, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

La práctica totalidad del barrio lo integran manzanas irregulares de carácter cerrado del tipo de la que se muestra en la figura 5.1 del Anexo I, siendo la tipología edificatoria predominante propuesta la vivienda unifamiliar agrupada, sobre parcela individual.

BARRIO 6 : General Larrea

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Comprende los antiguos barrios del Mantelete y Alcazaba, este último ya desaparecido.

Su estructura urbana es muy desigual abarcando zonas de manzanas de grandes dimensiones como sería el caso del actual Parador Nacional, recintos fortificados como el fuerte de la Victoria (hasta hace poco prisión provincial) o el de San Carlos, áreas residenciales plurifamiliares y manzanas comerciales e institucionales en el sur, próximas a la Pza. de España y otras de carácter unifamiliar como la proyectada por el Plan Especial del recinto histórico delimitada por la carretera costera que bordea el monte hasta las alturas de Ataque Seco, o también espacios verdes muy amplios como el Parque Lobera.

Las tipologías, pues, que nos encontramos en el barrio son de muy diversa índole sin un claro predominio de ninguna de ellas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta mantiene la diversidad existente conformando las manzanas y el viario en su actual trazado, asumiendo las determinaciones del Plan Especial del recinto histórico y el trazado que este hace para la zona de viviendas unifamiliares. Tan sólo se singulariza una manzana a espaldas de la Plaza de España donde se pretende llevar a cabo una actuación puntual en altura de carácter emblemático.

Con carácter general se define como una parcela mínima la fijada por las fichas de tipologías edificatorias para cada una de las tipologías existentes en el barrio, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen en las figuras 6.1. y 6.2. del Anexo I algunas unidades morfológicas representativas de la diversidad existente en este barrio.

BARRIO 7 : Medina Sidonia

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Es el popularmente conocido como "Pueblo", consecuencia de casi quinientos años de ininterrumpida ocupación española. Fue declarado conjunto histórico artístico en 1.953, conservando el trazado primitivo de sus calles y las obras de carácter militar, no así sus edificaciones civiles casi todas desaparecidas o renovadas.

El trazado de manzanas es irregular, de carácter cerrado y con gran tamaño, y calles estrechas, empinadas y sinuosas.

La tipología de sus edificaciones civiles es de vivienda unifamiliar o plurifamiliar en algunos casos, con dos y tres plantas de altura y tamaño de parcelas mediano y pequeño, con patios interiores de parcela que en algunos casos se presentan como elementos principales conformadores de la tipología. El uso de la edifcación es, pues, en general, fundamentalmente el residencial y el institucional.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación prevista mantiene las características fundamentales del barrio, recogiendo con su trazado irregular las manzanas existentes aunque, en algún caso, asumiendo pequeñas operaciones de cirugía - propuestas ya por el P.E. del recinto histórico- para liberar espacios públicos e interconectar la angosta trama viaria, o segregar edificios de carácter público de construcciones adosadas sin interés.

Con carácter general se define una parcela mínima para todo el barrio de 70 m2, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen en las figuras 7.1. del Anexo I algunas unidades morfológicas representativas de la trama existente en el barrio y que se conserva.

BARRIO 8 : Principe-General Gómez Jordana-Héroes de España

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Aunque en realidad se trata de tres barrios históricos diferenciados, su estructura posee unas características muy similares en cuanto a la disposición de su trama urbana, con manzanas y calles de trazado regular que han conformado, si cabe, una de las zonas más características y de mejor ordenación e integración del tejido urbano en la ciudad.

El barrio del Príncipe, situado en la zona Oeste data del año 1.910 y se constituyó en un principio como una promoción municipal de pequeñas viviendas de

carácter unifamiliar hoy muy transformadas. Su trama es prácticamente ortogonal y alberga edificaciones de 1, 2 y 3 plantas de altura decarácter unifamiliar y plurifamiliar.

El barrio General Gómez Jordana en realidad procede a su vez de la conjunción de tres barrios: Santiago, Buen Acuerdo y Alfonso XIII. El primero y segundo de ellos, caracterizados por los enclaves militares del mismo nombre, ocupando la zona más alta de la ladera hasta desembocar en las manzanas de trazado regular al pié de la misma, hoy viviendas de una planta y bloques exentos. Y el tercero, extendiéndose hasta el actual Parque Hernández, constituye una zona de manzanas de trazado regular con viario ortogonal y en ella se ofrecen ya los primeros edificios de corte historicista.

El barrio Héroes de España, el más característico y representativo de la ciudad junto con el primitivo de Medina Sidonia, es ya un enclave urbano donde se puede apreciar con mayor claridad una cierta planificación y ordenación que gira entorno a la popular rotonda que constituye la Plaza deEspaña. Su trazado característico en retícula y manzanas cuadrangulares alberga las edificaciones de carácter modernista más interesantes. La altura de estás ha tendido a homogenizrse en cuatro plantas si bien perduran aún algunas de menor número de plantas y otras con hasta 6 y 7. La tipología más característica es la de vivienda plurifamiliar con edificación entre medianeras en parcelas de tamaño mediano y grande con bastante profusión de comercios y centros administrativos en las plantas bajas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta tiende en general a continuar el proceso de homogenización de manzanas hacia su consolidación en la media de cuatro plantas de altura, manteniendo el carácter cerrado de las manzanas y tipologías plurifamiliares características del barrio. De forma puntual se introduce la tipología de manzana cerrada con patio de manzana en aquellas manzanas, hoy de vivienda unifamiliar en una planta, que permiten la implantación de la misma por su gran tamaño e idoneidad formal. En general, las sobreelevaciones permitidas suponen un intento de regulación ordenada, acorde con las peculiaridades del barrio, de "construir sobre lo construido" posibilitando la creación de nuevas unidades de habitación con que satisfacer la demanda de vivienda, de difícil desarrollo en otra forma por la escasez de suelo y lo limitado del territorio.

Con carácter general se define como parcela mínima para todo este conjunto de barrios, la fijada de forma puntual en las fichas de tipologías edificatorias para cada una de las tipologías existente en ellos, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Se recogen en las figuras 8.1., 8.2. y 8.3. del Anexo I, algunas de las unidades morfológicas más representativas de la trama existente en el barrio.

BARRIO 9 : Concepción Arenal

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Es quizá uno de los barrios de traza más compleja por la diversidad de usos, forma de sus manzanas y tipologías edificatorias. En él se encuentran numerosas parcelas destinadas a distintos edificios e instalaciones de carácter público (zonas deportivas, plaza de toros, etc.) ocupando grandes áreas, que conviven con otras

---

destinadas a viviendas unifamiliares en manzanas de muy pequeño tamaño dispuestas secuencialmente en una trama ortogonal, y también otras de carácter residencial en donde se alternan las viviendas unifamiliares y plurifamiliares, así como, en algunos casos, manzanas estrechas y alargadas de bloques adosados exentos.

Así pues, podemos decir que la característica morfológica más significativa de este barrio en cuanto a su tejido urbano es la heterogeneidad de sus manzanas, oscilantes en tamaño, uso y tipologías edificatorias, con una escasa relación entre los barrios próximos y una trama viaria muy desigual y desconectada.

2) Condiciones generales de ordenación.-

No se operan grandes transformaciones en el mismo, manteniendo la diversidad de usos existente aunque intentando homogeneizar y tipologizar cada una de las piezas que lo conforman.

Por esta desigual configuración, no se establece con carácter general una parcela mínima, debiéndose estar al respecto en cada caso a la que se fija de forma específica en las fichas de tipologías de ordenación por barrios de la Norma 440.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-
Se recogen en las figuras 9.1, 9.2., 9.3., 9.4. y 9.5 del Anexo I, algunas unidades morfológicas representativas de la irregular trama urbana existente en el barrio.

BARRIO 10 : Isaac Peral (Tesorillo)

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Asentado entre los márgenes del Rio de Oro y el cerro de Camellos, data del año 1.910 impulsado por las concepciones ordenadoras del Plan de José de la Gandara y la iniciativa de extender la ciudad por las alturas de Alfonso XIII. Las viviendas que en él se levantaron inicialmente de una planta, hoy se han transformado hasta dos y en algunos casos tres plantas.

Su trama urbana es bastante regular, con manzanas cuadrangulares de carácter cerrado que delimitan una pieza urbana muy acabada en sí misma pero con escasa conexión con los barrios próximos.

La parcelación del núcleo principal del barrio recuerd aún a la que primitivamente hubo de trazarse, co parcelas de pequeño pero constante tamaño, e contraste con las manzanas perimetrales de gra tamaño y uso de equipamiento.

Las viviendas más pegadas al cerro se han configurad sobre parcelas mayores con patios posteriores y e muchos casos se han transformado en edificios d viviendas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

Básicamente se respeta la configuración actua permitiendo la consolidación en cuatro alturas de la viviendas.

Con carácter general se define una parcela mínima par todo el barrio de 50 m2, con las condicione limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios visto anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas de barrio.-

La práctica totalidad del barrio lo integran manzanas regulares de caracteriza el cerrado del tipo de la que se muestra en la figura 10 del Anexo I, siendo la tipología edificatoria predominante propuesta la vivienda unifamiliar agrupada, sobre parcela individual.

BARRIO 11 : Virgen de la Victoria

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Se pueden distinguir claramente tres zonas diferenciadas por su trama urbana y tipologías edificatorias. En primer lugar, la que se asienta en la ladera del cerro de Camellos en su vertiente más empinada que tuvo su origen en ocupaciones espontáneas de barracas y chabolas en el año 1.933. La conforman manzanas irregulares y muy alargadas tomando su directriz de las curvas de nivel sobre las que quedan dispuestas, sin contar apenas con un mínimo viario transversal. Se trata de viviendas de una planta generalmente, con patios traseros pegados al cerro. Poseen una parcelación muy fragmentada y de pequeño tamaño.

En segundo lugar, el núcleo principal del barrio cuyo proyecto data de 1.954, si bien su conclusión no finalizó hasta 1.962. Lo constituye un conjunto de edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura, con cierta estructura orgánica en la que hay una disposición regular de las manzanas y un viario desarrollado y amplio.

Por último, una tercera zona, la más occidental, constituida fundamentalmente por una serie de bloques aislados situados en las inmediaciones de la carretera de Alfonso XIII, cuya construcción data de finales de los 70 y principio de los 80. Son edificios que alcanzan hasta las diez plantas de altura disponiendo de espacios libres interiores en la manzana, que adopta formas redondeadas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

En general no se altera la ordenación existente dada la reciente formación del barrio y sus características, que no aconsejan su modificación. Tan sólo se regularizan las alineaciones de las manzanas de viviendas unifamiliares en transformación situadas en la ladera permitiéndose consolidar tres plantas de altura en las edificaciones.

No se establece tampoco una parcela mínima con carácter general para estas zonas de edificaciones plurifamiliares, que se remitirán en cada caso a la indicada en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios específicos por manzanas, pero sí en la zona de viviendas unifamiliares que se fija en 50 m2, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

En las figuras 11.1., 11.2. y 11.3. del Anexo I se representan cada una de las unidades más representativas de las distintas zonas del barrio que se han señalado.

BARRIO 12 : De La Libertad.

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.

Se localiza este barrio en el sector suroriental del cerro de Camellos, ocupando parte de la explanada superior y madia ladera del cerro.

Su génesis parte de la década de los años 30 por una rápida invasión de los terrenos libres existentes en las faldas de Camellos que va a dar lugar a la implantación, tras la parcelación y trazado de alineaciones en la década de los cuarenta a un barrio con una trama bastante regular que ha llegado hasta hoy casi sin variaciones. Las manzanas de forma rectangular fundamentalmente, albergan parcelas de reducido tamaño y viviendas unifamiliares agrupadas de una planta en general, muchas de ellas ampliadas parcialmente en segunda planta y, en determinados casos, con cuerpos de edificación en tercera. Casi todas disponen de patio interior al fondo de parcela.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación propuesta mantiene la trama actual y sus alineaciones primitivas regularizando de forma similar las manzanas periféricas del barrio, conservándose la tipología predominante de vivienda unifamiliar agrupada,en transformación hacia plurifamiliar permitiendo la consolidación hasta tres alturas completas, con carácter general, para posibilitar desarrollos de programas de vivienda más amplios.

Asímismo, con carácter general, se establece la posibilidad de edificar sobre esta altura máxima hasta 15 m2 de superficie máxima, que podrá destinarse al uso característico de la tipología asignada y compatibles con ésta. En cualquier caso se estará, para la materialización de esta edificación por encima de la altura máxima, a lo indicado en los cuadros de parámetros específicos de ordenación por manzanas (Unidades mínimas diferenciadas).

Dada la homogeneidad tipológica y en la estructura parcelaria del barrio, se establece, con carácter general, una parcela mínima de 50 m2,con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

La práctica totalidad del barrio lo integran manzanas regulares de carácter cerrado del tipo de la que se muestra en la figura 12.1. del Anexo I, siendo la tipología edificatoria predominante propuesta el de la vivienda unifamiliar agrupada, sobre parcela individual.

BARRIO 13 : General Primo de Rivera

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Sus primeras edificaciones estables son del año 1.928. Presenta una serie de pequeñas piezas urbanas donde tienen lugar muy diversas tipologías residenciales, desde la vivienda unifamiliar agrupada en manzana, viviendas en hilera, viviendas aisladas y pareadas, hasta una zona de pequeños bloques exentos. La morfología de manzanas es de carácter regular en casi todos los casos, pero con diferentes tamaños, mezclándose entre sí como si se tratase de un mosaico con piezas cuadradas, rectangulares, etc. El tamaño de las parcelas varía consecuentemente con el de la manzana y el tipo de vivienda o edificación que se da en la misma.

La trama más irregular la ofrece la situada más próxima al sur del barrio de Calvo Sotelo donde las manzanas aparecen fragmentadas dando lugar a un viario muy primario a veces interrumpido con pequeñas piezas aisladas de edificación.

2) Condiciones generales de ordenación.-

Con carácter general se mantienen las alineaciones de manzanas salvo en el caso de la zona mencionada al final del apartado anterior en donde se intenta integrar en las manzanas de forma más regular a los distintos fragmentos aislados y de reducido tamaño que tienen próximos, al objeto de hacer más clara la trama urbana. Asímismo se procede, integrando las parcelas de la denominada popularmente zona de "conguitos" en manzanas de mayor tamaño.

Las tipologías asignadas siguen siendo las mismas en cada caso pero homogeneizando las alturas, permitiendo que en las parcelas más pequeñas puedan desarrollarse viviendas de mayor tamaño.

Se establece con carácter general para todos los tipos de vivienda unifamiliar una parcela mínima de 50 m. con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

En las figuras 13.1., 13.2., 13.3. y 13.4. del Anexo I se representan cada una de las unidades más representativas de las distintas zonas del barrio que se han señalado.

BARRIO 14 : Industrial

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Al igual que la mayoría de las barriadas desarrolladas en el margen derecho del Río de Oro, la concepción inicial tiene su origen en el Plan de 1.910 de José de la Gandara. La misma denominación del barrio recoge el uso al que según este Plan se destinaba.

De cualquier forma su evolución hasta conformarse tal y como hoy está ha sido lenta, suponiendo sucesivas etapas de ocupación del espacio que han dado lugar a un conjunto de edificaciones variadas en la tipología, tamaño y uso. En un primer momento se desarrollaron viviendas con características de las viviendas-patio incumpliéndose así las previsiones del Plan. Sólo más adelante ya en la década de los años 20 se transforman en industrias conviviendo hasta hoy con las edificaciones residenciales.

La trama urbana del barrio es bastante regular con manzanas de gran tamaño en general al igual que las parcelas que las integran y edificaciones de una hasta cuatro plantas de carácter plurifamiliar con algunos casos aislados de bloques exentos de hasta 7 plantas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

Se mantienen las alineaciones actuales en general así como el carácter ya casi residencial del barrio, propiciando el desarrollo de tipologías de carácter plurifamiliar en alturas de hasta cinco plantas más áticos, en la zona interior, destinándose para el frente marítimo una altura máxima de seis plantas sobre las que, igualmente se podrán construir áticos.

Se establece, con carácter general, para los tipos edificatorios de vivienda plurifamiliar de la zona interior del barrio una parcela mínima de 150 m. y de 500 m. para los tipos edificatorios plurifamiliares de la zona del Frente Marítimo.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

En las figuras 14.1. y 14.2. del Anexo I se representan algunas de las unidades más representativas del barrio.

BARRIO 15 : General Sanjurjo.

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Surgido con carácter provisional al amparo de la expansión que propició el Plan en ciernes de 1.910 de José de la Gandara, nace este barrio con 36 manzanas de diez casas cada una realizadas en madera de una planta y con una superficie no superior a los 72 m2. Aprobado definitivamente el Plan éstas empiezan a transformarse en viviendas más definitivas e incluso ya a partir de los años 20 se elevan los primeros pisos.

Actualmente sigue siendo un barrio en condiciones precarias de viviendas unifamiliares de una y dos plantas, aunque con una situación y estructura urbana muy favorable para desarrollarse con mejor imagen. Las manzanas son de carácter regular con trazado en retícula configurando graciosas placitas en su interior. Perimetralmente está siendo bordeado por construcciones más recientes en la línea de costa y de bloques de viviendas de mayores alturas.

2) Condiciones generales de ordenación.-

Con carácter general se mantienen las alineaciones de manzanas de viviendas unifamiliares propiciando su consolidación en cuatro plantas completas, permitiendo la paulatina transformación del residencial unifamiliar de base hacia plurifamiliar. Las manzanas en línea de costa se agrupan en unidades de mayor tamaño para facilitar su desarrollo como plurifamiliares.

Las tipologías asignadas siguen siendo las mismas en cada caso, es decir, vivienda unifamiliar en transformación, anteriormente mencionada, agrupada en el núcleo primitivo y edificios de carácter plurifamiliar en bloque aislado o manzana en las áreas perimetrales.

Se establece con carácter general para la vivienda unifamiliar una parcela mínima de 70 m2. y de 150 m2. para las plurifamiliares de la zona interior y de 500 m2 para los plurifamiliares del Frente Marítimo, con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

En las figuras 15.1. y 15.2. del Anexo I se representan cada una de las unidades más representativas de las distintas zonas del barrio que se han señalado.

BARRIO 16 : Real

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

Es el barrio situado más al sur de la ciudad y en realidad es una continuación y ampliación del barrio del General Sanjurjo pues surgió para dar respuesta a la continuada demanda de solares para edificar en la zona desde 1.910 y luego tuvo sucesivas ampliaciones hasta su conformación actual.

Presenta una trama ortogonal con calles que se cortan perpendicularmente, encerrando manzanas regulares, perfectamente alineadas, conjugando, según su disposición, diferentes tamaños de éstas. La trama es por tanto de cierta complejidad pero muy bien conectada entre sí, fruto de una pensada planificación para organizar y relacionar los espacios públicos y

privados. Aquellos adoptan la forma de boulevard y son los que dan ese ambiente tan peculiar y característico al barrio.

Aunque en un primer momento se asentaron edificaciones unifamiliares de una planta y aún permanecen muchas de ellas, pronto comenzaron a ampliarse hasta ganar una altura más e incluso dándose numerosos casos de transformaciones a edificios de carácter plurifamiliar de hasta cuatro plantas de altura, tendencia que sigue hoy produciéndose.

Existen algunas manzanas intermedias de tamaño ligeramente superior a las demás que se destinan a edificios generalmente de carácter público e institucional.

2) Condiciones generales de ordenación.-

Se mantienen las alineaciones actuales en general así como el carácter residencial del barrio, propiciando el desarrollo de tipologías de carácter plurifamiliar en alturas de hasta cuatro plantas.

Se establece con carácter general para el tipo edificatorio propuesto de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada una parcela mínima de 50 m2., con las condiciones limitativas para las alteraciones del parcelario actual que han quedado expresadas en los barrios vistos anteriormente.

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

La figura 16.1. del Anexo I representa las unidades más representativas y casi exclusivas del barrio.

BARRIO 17 : Oeste

1) Características morfológicas y tipológicas actuales del barrio.-

En realidad más que de un barrio se trata de una zona de expansión muy heterogénea donde tienen lugar muy diferentes tipos de manzanas y tipologías edificatorias que van desde las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas en manzana, en hilera, pasando por las de carácter plurifamiliar en bloque aislado (barriada de la Constitución o de las 400 viviendas, Figura 17.1. del Anexo I) hasta llegar a las tipologías de carácter industrial o, incluso, de equipamiento. Supone un espacio intermedio entre la ciudad totalmente consolidada y los nuevos desarrollos generados en torno a la carretera de Farhana y Alfonso XIII.

Sin una morfología ni estructura urbana clara, las manzanas edificadas se asientan sobre el eje de las carreteras sin ruptura alguna y sin solución de continuidad, generandose macroespacios con distinto grado de consolidación por la edificación.

2) Condiciones generales de ordenación.-

La ordenación que se establece no profundiza, intencionadamente, en articular una determinada trama urbana para una situación tan compleja como la que acontece en esta zona de la ciudad, consciente de la dificultad de desarrollar un modelo preestablecido de antemano, cualquiera que fuera éste. Por ello gran parte del barrio se deja para que sea a través de Unidades de Ejecución como se vayan determinando las distintas piezas urbanas que en cada caso resulten más adecuadas. No obstante, sí se desarrolla un mínimo viario para articular las actuales macromanzanas que también habrá de tener su continuidad en el interior de éstas con la ordenación pormenorizada.

---

3) Unidades morfológicas más representativas del barrio.-

Las figuras 17.1. y 17.2. del Anexo I representan algunas de las macrounidades más representativas y consolidadas del barrio.

ZONAS NO INTEGRADAS

Bajo esta denominación se aglutinan todas aquellas unidades, en general establecimientos militares, que no han quedado integradas en la delimitación de barrios, aunque en realidad formen parte de ellos. Se ha optado por esta exclusión para operar resultados coherentes en las distintas Areas de Reparto ya que su inclusión introduciría desequilibrios no deseados por el Plan. De ahí su delimitación conjunta como un Area de Reparto discontinua.

A efectos de determinaciones ordenancísticas para ellas habrá de estarse a lo especificado en los cuadros de parámetros de ordenación por manzanas (Unidades mínimas diferenciadas) de la Norma 440.

N. 437 TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS Y CALIFICACION URBANISTICA

1. Definición de tipología.-

Por tipologías edificatorias ha de entenderse a efectos de este Plan, el conjunto o universo de tipos edificatorios posibles en el municipio y que quedan recogidos en la Norma 438.

El tipo edificatorio no es sino el modelo arquitectónico por el que reconocemos una edificación de otra en función de determinadas características físicas y de uso.

Los elementos que componen el tipo edificatorio son el uso y la morfología de la edificación. El primero de ellos está basado en la definición de usos establecida en esta Normativa, mientras que la morfología viene determinada además de por la "cuantificación" de los metros construibles (edificabilidad resultante de la ocupación y número de plantas), por otras condiciones de configuración arquitectónica inherentes al mismo.

2. El tipo edificatorio como base de la calificación urbanística.-

La asignación de un tipo edificatorio concreto a una manzana o Unidad mínima diferenciada constituye la base de la calificación y ordenación urbanística para esa manzana o Unidad y, por tanto, determina, mediante los parámetros específicos que rijen su formalización física, las condiciones de aprovechamiento real o materializable en la misma y para cada parcela.

Los tipos edificatorios descritos en el apartado siguiente atienden a la realidad urbana melillense. Podrían haberse enumerado más y, quizá alguno de ellos desdoblado en varios, pero ello no hubiera sino contribuido a complejizar la regulación ordenancística en esta Normativa, recogiéndose tipos que probablemente nunca tengan lugar en el territorio habida cuenta de la trayectoria histórica y dinámica urbana de éste.

No obstante, los tipos definidos recogen determinaciones de carácter general que posibilitan la conformación de nuevos modelos y variantes que pueden abrir el espectro lo suficiente para no frustrar cualquier iniciativa edificatoria que se pretenda, dando a

la calificación y ordenación urbanística un carácter flexible que deben interpretar racionalmente los Servicios Técnicos Municipales.

Así pues, el modelo que representa cada tipo edificatorio, con ser el característico de cada pieza urbana básica sobre la que se asigna (Unidad mínima diferenciada), no ha de ser el único aunque sí el predominante -por razones obvias de ordenación y modelo de ciudad perseguido- y, en este sentido, se establece una compatibilidad general entre los distintos tipos que habrá de matizarse con las compatibilidades de usos que se recogen en la Normativa para los distintos niveles (global, particularizado y detallado).

3. Clasificación tipológica.-

Los tipos edificatorios que se han definido para servir de base a la calificación y ordenación urbanística son los siguientes:

Uso genérico asociado	Tipo edificatorio
Residencial. T1	Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana.
Residencial. T2	Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela.
Residencia lT3	Edificio de viviendas en bloque exento.
Residencial T4	Edificio de viviendas en bloque aislado
Residencial T5	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar agrupada en manzana.
Residencial T6	Vivienda unifamiliar adosada o en hilera
Residencial T7	Vivienda unifamiliar aislada y pareada.
Equipamiento.T8	Edificio o instalación singular primario dotacional
Industrial. T9	Nave industrial agrupada en manzana.
Industrial T10	Edificio o instalación singular de uso industrial.
Equipamiento.T11	Edificio o instalación de equipamientosecundari con alineación de fachada
Equipamiento T12	Edificio o instalació de equipamientosecundari aislado

El planeamiento de desarrollo del P.G.O.U. toma como base para la ordenación y calificación de lc terrenos que hayan de incorporarse al suelo urbano, a como para los ya urbanos en los que sólo se hay definido su ordenación global, esta clasificació tipológica.

4. Compatibilidades entre tipos edificatorios.-

Con independencia de los grados de compatibilidad d usos en sus distintos niveles que se establecen en est Normativa (nivel global, particularizado y detallado) que tienen su correspondencia en cada nivel con la distintas tipologías edificatorias, se establece un compatibilidad/incompatibilidad general entre tipc edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

1ª) El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínim diferenciada será el característico de esa Unidac

---

debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.

2ª) Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros usos asociados o no pero compatibles con el característico.

3ª) Los tipos edificatorios asociados a una determinada morfología de manzana (N.438), por ej. manzana abierta, son incompatibles con los asociados a la morfología opuesta (manzana cerrada) y, por tanto, con independencia de los usos particularizados o detallados que lleven asociados, no podrán implantarse en dicha manzana.

4ª) Los tipos edificatorios de carácter industrial en general, son incompatibles con los tipos edificatorios asociados al uso residencial.

5ª) Los tipos edificatorios de carácter dotacional son compatibles con el resto de las tipologías en cuanto se adapten a la morfología de la manzana en que se pretendan implantar y a las condiciones de ordenación del tipo edificatorio característico.

6ª) Todos los tipos edificatorios de carácter residencial son compatibles entre sí en morfologías de manzanas de igual carácter, si bien, en los casos de implantación de tipos de carácter plurifamiliar o colectivo en manzanas de carácter unifamiliar, se requerirá un Estudio de Detalle, extendido a toda la Unidad mínima diferenciada, donde se justifique que se mantiene la obligada proporción de tipologías características y compatibles, y no se vulneren los derechos de terceros.

7ª) La tipología asignada a una unidad mínima diferenciada podrá cambiarse a otra asociada al mismo uso global y particularizado compatible, previa la tramitación de un estudio de detalle extendido a dicha unidad, en el que se justifique la conveniencia y oportunidad del cambio.

Asímismo, la tipología asignada a una unidad mínima diferenciada podrá transformarse a otra de distinto uso global y particularizado compatibles previa la tramitación de un Plan especial de carácter puntual extendido a la manzana completa, en el que se justifique la conveniencia y oportunidad de la transformación.

N. 438 MORFOLOGÍA DE MANZANA (UNIDADES MÍNIMAS DIFERENCIADAS) Y RELACIÓN CON LOS TIPOS EDIFICATORIOS.

El ámbito de asignación de los tipos edificatorio descritos y que determinan la calificación y ordenació urbanística son las Unidades Mínimas Diferenciadas que en la mayor parte de los casos constituye manzanas completas.

La vinculación entre tipo edificatorio y morfología d la manzana es tan estrecha que generalmente hay qu recurrir para la denominación de aquel -si se pretend hacerlo identificable de una manera intuitiva- a carácter de la manzana. Así, distinguiremos entr manzanas abiertas y cerradas en función del tip edificatorio consolidado en ellas o que se pretend materializar. En algunos casos, la frontera entre una y otra es de difícil establecimiento cuando existen y edificaciones consolidadas en la manzana que no responden por su ubicación, tipología, etc. a la constantes propias de cada carácter, cabiendo habla incluso de manzanas semicerradas, semiabiertas, cor patio de manzana, etc.

Por manzana cerrada deberá entenderse a efectos de este Plan, aquella que viene definida por una alineación

exterior que la separa de los espacios públicos y a la que obligatoriamente, en principio, ha de ajustarse la edificación con sus fachadas. En algunos casos concretos se permiten retranqueos localizados de esta alineación exterior para recoger en la ordenación edificaciones existentes con dichos retranqueos, o bien, para permitir tipos edificatorios que los requieren, sin perjudicar perceptivamente el carácter cerrado de la manzana. Como variedad de este tipo de manzana, y que se recoge por el Plan expresamente para definir uno de los tipos edificatorios posibles, se encuentra la manzana con patio de manzana, que viene caracterizada además por fijarse para ella unas alineaciones interiores que determinan la profundidad máxima que puede tener la edificación desde la alineación oficial exterior.

Por manzana abierta deberá entenderse en la misma forma, aquella que viene definida por los retranqueos a las alineaciones oficiales exteriores y linderos, que deben guardar las edificaciones, en principio, obligatoriamente. En algunos casos concretos se permite ajustar localizadamente la edificación a las alineaciones o los linderos para ocultar medianerías o situar construcciones auxiliares, etc., siempre sin perder el carácter de abierto de la manzana. La condición de abierta viene determinada a estos efectos, por la existencia siempre de espacios libres de uso privativo o comunitario dentro de la propia manzana, dispuestos entre la alineación oficial exterior y la edificación.

La formalización, no obstante, de las manzanas -o en su caso de las Unidades mínimas diferenciadas- en una u otra forma requiere de una explicitación previa por el Plan que, aunque no se refleje en planos, advierta a la hora de su aplicación cual ha de ser el carácter a dar en cada caso particular.

El siguiente esquema refleja la correspondencia necesaria que debe haber entre tipo edificatorio y morfología de manzanas:

Tipo edificatorio	Morfología de manzana
T1	Manzana cerrada con patio de manzana
T2	Manzana cerrada
T3	Manzana cerrada
T4	Manzana abierta
T5	Manzana cerrada
T6	Manzana abierta o cerrada indistintamente
T7	Manzana abierta
T8	Manzana abierta o cerrada indistintamente
T9	Manzana cerrada
T10	Manzana abierta o cerrada indistintamente
T11	Manzana cerrada
T12	Manzana abierta

En los casos en que un tipo edificatorio pueda desarrollarse indistintamente en manzana abierta o cerrada la elección deberá arbitrarse fundadamente por los Servicios Técnicos Municipales en función del entorno próximo, las características del barrio, el tipo de promoción, el grado de consolidación alcanzado en la manzana y otros condicionantes que aconsejen en favor de una opción frente a la opuesta.

N. 439 CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

TIPOLOGIA I (T1): EDIFICIO DE VIVIENDAS EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA

1. Definición.-

Es aquella edificación residencial integrada en manzana cerrada que, además de la alineación exterior, tiene definidas unas alineaciones interiores con un fondo máximo edificable de 25 m., entre las que se deberá poder inscribir un círculo de diámetro la altura total del edificio (medida desde la rasante del patio hasta la cara superior del último forjado), con mínimo de 12 m. El patio de manzana deberá ser de uso comunitario.

El plano o alineación de fachada exterior habrá de ajustarse, en principio obligatoriamente, a la alineación oficial, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes.

El uso característico es generalmente el de viviendas (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, etc.) (Ver gráfico de interpretación nº 1 del Anexo II).

2. Ámbito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que , en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

4. Retranqueos.-

No se permitirán otros retranqueos de fachada respecto de la alineación oficial exterior, que los soportales públicos y los que se deriven de una ordenación en detalle que deberá extenderse, como mínimo, a la manzana o Unidad mínima diferenciada completa.

5. Patios.-

a) No se admitirá en el patio de manzana más construcciones que las subterráneas destinadas a garage-aparcamiento y servicios auxiliares de las fincas, con una cubierta que permita, al menos en un 50% de su superficie, una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 1 m. de espesor.

b) Al patio de manzana deberá poder accederse desde todos los portales de las viviendas.

c) Los locales comerciales que puedan situarse en planta baja, no podrán disponer huecos al patio de manzana de ningún tipo, debiendo resolver su iluminación y ventilación a través de las fachadas exteriores.

d) El resto de patios que hubieran de disponerse por razones de iluminación o ventilación de las viviendas y zonas habitables, cumplirán las condiciones mínimas establecidas para éstos en las Ordenanzas Generales.

6. Ocupación máxima.-

Con carácter general, se establece una ocupación máxima para esta tipología del 80%, en todas las plantas. En cualquier caso, prevalecerán siempre los parámetros específicos de referencia fijados por las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido aquí con carácter general. Si, por el contrario, lo incrementasen, la diferencia de aprovechamiento real que de ello resultase deberá destinarse obligatoriamente a locales de uso comunitario.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asímismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.

TIPOLOGIA 2 (T2): EDIFICIO DE VIVIENDAS EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA

1. Definición.-

Es aquella edificación residencial integrada en manzana cerrada, sobre parcela individual, con uno o varios lados medianeros con otras parcelas o edificaciones.

El uso característico es generalmente el de viviendas (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, etc.)

El plano o alineación de fachada ha de ajustarse obligatoriamente a la alineación oficial exterior.

(Ver gráfico de interpretación nº 2 del Anexo II)

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

---

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Esta tipología podrá ser sustituida por la de bloque aislado mediante la elaboración de un Plan Especial que actúe sobre toda la manzana. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad y la altura de las edificaciones con respecto a la tipología que se sustituye. Asimismo regirán las condiciones generales para la edificación en bloques aislados, con una parcela mínima de 1.000 m2 para estos casos.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que , en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

b) La edificación permitida por encima de esta altura máxima que se establece en los citados cuadros, deberá materializarse en una sola planta más y en las condiciones siguientes:

1ª) El uso a que se destine podrá ser el característico de esta tipología o compatibles con ella a nivel particularizado.

2ª) En caso de tratarse de castillete, podrá ajustarse a la alineación de fachada, en toda la longitud de ésta, en las parcelas de manzanas que den a calles de ancho mayor o igual a 10 m.

El fondo edificable para parcelas en esquina se medirá en un plano paralelo a la calle de mayor ancho y en una longitud no mayor de 1,5 veces el ancho de ésta , con límite el fondo de la parcela.

En el resto de los casos posibles, esta edificación por encima de la altura máxima habrá de quedar retranqueada de la alineación de fachada, ajustada a la alineación oficial, de la planta inmediata inferior, por debajo de un plano a 45º trazado desde la línea de cornisa del edificio y su altura no será superior a la del resto de las plantas tipo.

4. Retranqueos.-

No se permitirán otros retranqueos de fachada respecto de la alineación oficial exterior que los soportales públicos y los que se deriven de una ordenación en detalle que deberá extenderse, como mínimo, a la manzana o Unidad mínima diferenciada completa.

5. Patios.-

a) Se prohíbe cualquier clase de patio abierto a fachada.

b) Los patios interiores de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

c) Para que los patios de parcela puedan considerarse como espacio exterior a efectos de cumplir las viviendas o espacios habitables las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigidas en las Ordenanzas Generales, éstos deberán tener unas dimensiones de al menos 3 ml. o un cuarto de la altura del muro frontero contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos que reciban iluminación y ventilación de patios hasta su coronación o hasta la altura de los muros más altos de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanza esa altura.En la aplicación de los criterios (3 ml. o un cuarto de la altura del muro frontero) se eligirá la mayor de las medidas.

6. Ocupación máxima.-

a) Con carácter general, la planta baja de esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela, al igual que el resto de las plantas siempre que no se haga necesaria la utilización de patios interiores o las fichas de tipologías de ordenación por barrios establezcan otro grado de ocupación diferente.

b) En cualquier caso, prevalecerán siempre los parámetros específicos de ordenación fijados por las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido aquí con carácter general. Si, por el contrario, lo incrementasen, la diferencia de aprovechamiento real que de ello resultase deberá destinarse obligatoriamente a locales de uso comunitario.

c) Con carácter excepcional se autorizarán grados de ocupación superiores a los fijados específicamente por las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, en su caso, los establecidos aquí con carácter general si resultasen de aplicación, cuando se trate de sustituciones de edificios con mayor grado de ocupación que los anteriormente señalados o parcelas de superficie inferior a la mínima, siempre que se cumplan el resto de condiciones de habitabilidad y permanezca inalterable el aprovechamiento real o materializable en la misma.

d) Los sótanos no se consideran a efectos de ocupación, por lo que pueden extenderse a la totalidad de la parcela.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asímismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohíbe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.

h) En manzanas o Unidades mínimas diferenciadas consolidadas con ordenaciones uniformes, los nuevos edificios respetarán los volúmenes conformados con anterioridad en cuanto éstos no se opongan a la nueva ordenación, prohibiéndose crear o mantener medianerías visibles desde la vía pública superiores al 10% de la superficie total de pared medianera del nuevo edificio, salvo que se tratara de medianerías existentes con alturas muy superiores a las permitidas por el Plan imposibles de ocultar, o que se trate de edificaciones existentes con menor número de plantas que las permitidas por el Plan, en cuyo caso la medianería producida con la nueva edificación deberá tratarse igual que la fachada.

TIPOLOGIA 3 (T3): EDIFICIO DE VIVIENDAS EN BLOQUE EXENTO.

1. Definición.-

Es aquella edificación residencial sobre parcela o manzana completa que por sus dimensiones y características no permite la creación de espacios abiertos privados dentro de la misma, estando limitada, pues, dicha edificación por viales o espacios libres de carácter público.

Generalmente su ordenación volumétrica responde a una unidad de proyecto y el uso característico es generalmente el de viviendas (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, etc.)

Aunque integrado normalmente en manzana cerrada, se permiten retranqueos del plano o alineación de fachada respecto de la alineación oficial exterior, basados siempre en criterios de diseño o composición en actuaciones situadas sobre manzanas completas.

(Ver gráfico de interpretación nº 3 del Anexo II)

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que, en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

4. Retranqueos.-

a) Se permitirán retranqueos de la alineación oficial

para la creación de patios abiertos en fachada (en las condiciones fijadas en las Ordenanzas Generales) o por criterios de diseño arquitectónico.

Se permiten asímismo los soportales de carácter público.

b) Cuando la altura de la edificación en un punto de fachada se prevea superior al ancho de calle en ese punto, las plantas completas que queden por encima de esa altura serán obligatoriamente retranqueadas, debiendo quedar por debajo de un plano de 60º trazado desde la alineación de fachada, ajustada a la oficial, en esa última planta alineada.

5. Patios.-

Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores, debiendo cumplir éstos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.

6. Ocupación máxima.-

No se limita ni restringe la ocupación, con carácter general, en ninguna planta de esta tipología. Específicamente se estará a lo establecido al efecto en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios..

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
Asímismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.

---

h) La dimensión máxima de fachada no podrá sobrepasar de 60 metros lineales.

El fondo máximo edificable en bloques sin patios cerrados interiores será de 20 m. y en los que sí dispongan de éstos, de 30 m.

TIPOLOGIA 4 (T4): EDIFICIO DE VIVIENDAS EN BLOQUE AISLADO

1. Definición.-
Es aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la parcela o manzana (Unidad mínima diferenciada) queda configurada por uno o más cuerpos de edificación -bloques-, separados entre sí por espacios abiertos privados dentro de la misma. Es pues, una tipología de carácter abierto (manzana abierta) y las fachadas de los bloques podrán o no ajustarse a las alineaciones oficiales.

(Ver gráfico de interpretación nº 4 del Anexo II)

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

Cuando se trate de una actuación integral sobre una manzana o Unidad mínima diferenciada completa (parcela única) a la que se haya asignado esta tipología, ésta podrá combinarse en el conjunto con otras ordenaciones de carácter abierto (viviendas en hilera, aisladas, etc.), aún cuando luego no se materialicen en parcela única, pero siempre que sean de tipo residencial y no se supere el aprovechamiento real o materializable asignado a la misma. En estos supuestos deberá redactarse y aprobarse para todo el ámbito un Estudio de Detalle.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que , en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

b) En los supuestos de combinación con otras ordenaciones, según lo expuesto en el apartado anterior, la altura máxima de las edificaciones distintas a la característica de la tipología no podrán superar las 3 plantas.

4. Retranqueos.-

a) Los bloques que se levanten sobre la parcela o manzana (Unidad mínima diferenciada) deberán guardar una separación entre sí igual o mayor a la mitad de la altura total en metros del mayor de ellos en cada punto de la fachada, medida perpendicularmente a ésta. Respecto a los linderos, los bloques guardarán una distancia igual a la mitad de su altura medida asímismo perpendicularmente a la fachada en cada punto de ésta.

b) La distancia a un lindero que constituya alineación oficial exterior a vía o espacio libre público, podrá reducirse hasta llegar incluso a ser nula (ajustándose en

este caso el bloque a dicha alineación), en la medida en que se cumpla el retranqueo establecido en el párrafo anterior respecto al eje de la vía o espacio público considerado (medido entre alineaciones oficiales)

En el resto de linderos el retranqueo obligado será el señalado en el párrafo a) y como mínimo 3 m.

c) Los retranqueos establecidos se aplicarán igualmente a los otros cuerpos de edificación que puedan coexistir en la parcela, según lo expuesto en el apartado 2 a), como si de bloques se tratase, excepto para las construcciones auxiliares de la urbanización, siempre que éstas no superen una planta de altura y no se trate de adosarlas a lindero que constituya alineación oficial exterior.

d) Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando se trate de cubrir la totalidad de medianerías vistas existentes en parcelas contiguas, adosando la edificación a éstas. En este caso, sólo se exigirá que el adosamiento no produzca una nueva medianería mayor a 1/3 de la que existía, tratándose obligatoriamente ésta como la fachada por parte del que se adosa.

5. Patios.-

a) Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores de los bloques u otros cuerpos de edificación, debiendo cumplir éstos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.

b) Los bloques podrán configurar sus fachadas con patios abiertos a otros retranqueos, libremente, sin más limitaciones que las condiciones generales de esta clase de patios y las de diseño y estéticas que les afecten.

6. Ocupación máxima.-

a) Con carácter general, se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos bloques o cuerpos de edificación del 60% de la superficie de ésta.

Con carácter específico, se fija para los barrios del Hipódromo (General Sanjurjo) e Industrial, en las zonas del Frente Marítimo, un grado de ocupación máximo en plantas bajas del 100% de la superficie edificable dentro de la parcela.

b) El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con sótanos para garage-aparcamiento o servicios auxiliares de la edificación hasta un 75% de la superficie de ésta, quedando libre el 25% restante, que deberá coincidir en proyección con los espacios abiertos dejados en superficie, con el fin de posibilitar la plantación de especies vegetales.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

---

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.

h) La dimensión máxima de fachada no podrá sobrepasar de 60 metros lineales.
El fondo máximo edificable en bloques sin patios cerrados interiores será de 20 m. y en los que sí dispongan de éstos, de 30 m.

TIPOLOGIA 5 (T5): VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADA EN MANZANA

1. Definición.-

Es aquella edificación sobre parcela unifamiliar o plurifamiliar, es decir, (alojamiento en vivienda individual o colectiva) integrada en manzana cerrada normalmente, que se destina al alojamiento exclusivo residencial, formalizándose en la manzana o Unidad mínima diferenciada adosando uno o más de sus lados a otras edificaciones, generalmente del mismo tipo y uso.

El plano o alineación de fachada ha de ajustarse en principio, obligatoriamente, a la alineación oficial exterior, salvo en los casos que se recogen más adelante para las edificaciones existentes y la edificación por encima de la altura máxima.

Ha de contar necesariamente con acceso independiente desde la vía o espacio público exterior.
Con carácter general, se asocia esta tipología a la de la vivienda tradicional en manzanas o Unidades mínimas diferenciadas de los barrios más antiguos, con parcelario desigual, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grado de intensidad o altura alcanzados por la edificación, variando según los barrios o zonas de éstos de 1 a 4 plantas.

(Ver gráfico de interpretación nº 5 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha

asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que , en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

b) La edificación permitida por encima de esta altura máxima que se establece en las citadas fichas, deberá materializarse en una sola planta más y en las condiciones siguientes:

1ª) El uso a que se destine podrá ser el característico de esta tipología o compatibles con ella a nivel particularizado.

2ª) En el caso de tratarse de castilletes podrá ajustarse a la alineación de fachada de las plantas inferiores, con las excepciones contempladas en el apartado de retranqueos.

4. Retranqueos.-

a) De la alineación oficial exterior los planos de fachada de las edificaciones sólo podrán separarse o retranquearse hacia el interior de la parcela para crear pequeñas terrazas, respetar servidumbres, etc., hasta un 20% de la superficie total del plano de fachada imaginario definido por la longitud del frente de parcela y el número de plantas máximas autorizadas, excluida la edificación por encima de la altura. Dichos retranqueos sólo podrán efectuarse en la última planta edificada realmente.

b) En las edificaciones existentes cuya alineación de fachada no se ajuste a la alineación oficial exterior definida por el Plan, las ampliaciones permitidas podrán mantenerse en la alineación actual en las condiciones que quedan señaladas con carácter general, y sólo cuando se proceda por sustitución habrán de ajustarse a dicha alineación.

c) Cuando la edificación que se proyecte prevea una superficie de fachada igual o inferior al 80% de la superficie del plano imaginario antes mencionado, no se permitirá ningún retranqueo de la alineación oficial.

d) No se permitirán otros retranqueos que los señalados anteriormente, en el caso de manzanas o Unidades mínimas diferenciadas consolidadas, y los que específicamente puedan fijarse libremente por una ordenación detallada en cualquier caso, que deberá extenderse a estos efectos como mínimo, a la manzana o Unidad mínima diferenciada completa, y siempre que quede suficientemente justificada su conveniencia y oportunidad en razón del entorno urbano en que se ubique la actuación.

5. Patios.-

a) Los patios interiores de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

b) Cuando se trate de manzanas o Unidades mínimas diferenciadas vacías o insuficientemente consolidadas y así se establezca por una previa ordenación de detalle extendida a todo el ámbito de estas, podrán unirse los patios interiores de parcela para crear un patio único mancomunado, debiendo en este caso quedar sujeto a las condiciones exigidas para esta clase de patios en las Ordenanzas Generales.

6. Ocupación máxima.-

a) Con carácter general se fija una ocupación máxima por planta para esta tipología del 100% de la superficie de parcela.
b) En cualquier caso, prevalecerán siempre los parámetros específicos de ordenación fijados en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido aquí con carácter general.
A excepción de los barrios Isaac Peral e Hipódromo (General Sanjurjo), donde se podrá alcanzar una ocupación máxima del 100% en plantas altas, de la superficie edificable dentro de la parcela.

c) Los sótanos no se consideran a efectos de ocupación, por lo que pueden extenderse a la totalidad de la parcela.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.
b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.
e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.
f) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido c cables por la fachada, cualquiera que sea su naturalez (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misn por el promotor, los conductos necesarios de acuer con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situ tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ning tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos patios o espacios interiores no visibles desde la v pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías cualquier otro tipo de protección visual, composición con el resto de la fachada.
h) En manzanas o Unidades mínimas diferenciad consolidadas con ordenaciones uniformes, los nuev edificios respetarán los volúmenes conformados c anterioridad en cuanto éstos no se opongan a la nue ordenación, prohibiéndose crear o manten medianerías visibles desde la vía pública superiores 10% de la superficie total de pared medianera del nue edificio, salvo que se tratara de medianerías existen con alturas muy superiores a las permitidas por Plan imposibles de ocultar, o que se trate edificaciones existentes con menor número de plan

que las permitidas por el Plan, en cuyo caso la medianería producida con la nueva edificación deberá tratarse igual que la fachada.

TIPOLOGIA 6 (T6): VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA.

1. Definición.-

Se define así al conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas horizontalmente en manzana abierta o cerrada, con parcela individualizada o común a todas las viviendas, o ambas simultáneamente, resultado generalmente de un proyecto único y también de una misma promoción.

El acceso a cada vivienda ha de ser independiente en cualquier caso, bien a través de espacio abierto mancomunado con las demás viviendas o bien directamente desde la vía pública.
El plano o alineación de fachada de la edificación podrá ajustarse (total o parcialmente) o no a las alineaciones oficiales exteriores, en función del tipo de manzana a configurar.

(Ver gráfico de interpretación nº 6 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que , en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

b) La edificación permitida por encima de esta altura máxima que se establece en las citadas fichas, deberá materializarse en una sola planta más y en las condiciones siguientes:

1º) El uso a que se destine podrá ser el característico de esta tipología o compatibles con ella a nivel particularizado.

2º) Podrá ajustarse o no a la alineación de fachada, en función del tipo de manzana a configurar (abierta o cerrada), con las limitaciones impuestas en el apartado de retranqueos.

4. Retranqueos.-

a) Deben distinguirse dos supuestos según sea el ámbito de actuación:

1º) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o Unidades mínimas diferenciadas completas vacías de edificación. En este caso no se establecen, con caracter general, retranqueos obligatorios de la edificación respecto de linderos, sino que éstos quedan a plena libertad del proyectista, con adecuación al entorno en que se produzca la actuación y dentro siempre de los límites que impongan los parámetros específicos de ordenación por manzanas o Unidades mínimas diferenciadas.

2º) Actuaciones parciales, es decir, sobre una o varias parcelas que no totalizan la superficie de la manzana o Unidad mínima diferenciada. En este caso cabe a su vez distinguir dos situaciones:

Primera: Que la manzana o Unidad mínima diferenciada esté vacía o insuficientemente consolidada, en cuyo caso los retranqueos se fijarán previamente por una ordenación de detalle extendida a todo su ámbito y que vinculará a las actuaciones posteriores en la manzana.

Segunda: Que la manzana o Unidad mínima diferenciada esté consolidada o semiconsolidada, en cuyo caso los retranqueos que deben respetarse serán los existentes o, en su defecto, los que se fijan más adelante, con carácter general, en función del tipo de manzana.

b) En cuanto al carácter o tipo de manzana -cerrada o abierta- se distinguen las siguientes situaciones:

1ª) Que se proyecte la edificación ajustada totalmente a las alineaciones oficiales. En este caso la longitud de la misma no podrá exceder de 60 m. lineales

2ª) Que se proyecte la edificación ajustada sólo parcialmente a las alineaciones oficiales. En este caso, los planos de fachada que queden retranqueados deberán permitir inscribir como mínimo un círculo de 3 m. de diámetro entre éstos y la alineación oficial en todo el frente de retranqueo de cad vivienda. Igualmente, el conjunto no podrá exceder de 60 m. lineales.

3ª) Que se proyecte la edificación totalmente retranqueada de la alineación oficial. En este caso, el retranqueo mínimo de cualquier punto de la fachada respecto de la alineación será de 4 m., medido perpendicularmente a esta última.

5. Patios.-

Cuando la solución adoptada para la configuración parcelaria sea la de individualización por vivienda, los patios interiores de parcela que se proyecten cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, se cuente o no además con espacios abiertos mancomunados.

6. Ocupación máxima.-

a) En los supuestos de dotación de parcela individualizada a cada vivienda -con o sin espacio abierto mancomunado además- la ocupación máxima por planta para esta tipología, con carácter general, será del 80% de la superficie de dicha parcela, pudiendo ocuparse en planta baja hasta el 100% si el 20% restante se destina a otros usos distintos al propiamente de vivienda (garage, comercio, taller, etc.)

b) En cualquier caso, prevalecerán siempre los parámetros específicos de ordenación fijados por manzanas o Unidades mínimas diferenciadas en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido aquí con carácter general.

c) En otro supuesto, la ocupación máxima permitida con carácter general para esta tipología, en cualquier planta edificada, será del 60% de la superficie total de la parcela.

d) Los sótanos no se consideran a efectos de ocupación, por lo que pueden extenderse a la totalidad de la parcela individualizada.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo

de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, vídeo comunitario, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

g) En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos salientes de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.

h) En manzanas o Unidades mínimas diferenciadas consolidadas con ordenaciones uniformes, los nuevos edificios respetarán los volúmenes conformados con anterioridad en cuanto éstos no se opongan a la nueva ordenación, prohibiéndose crear o mantener medianerías visibles desde la vía pública superiores al 10% de la superficie total de pared medianera del nuevo edificio, salvo que se tratara de medianerías existentes con alturas muy superiores a las permitidas por el Plan imposibles de ocultar, o que se trate de edificaciones existentes con menor número de plantas que las permitidas por el Plan, en cuyo caso la medianería producida con la nueva edificación deberá tratarse igual que la fachada.

TIPOLOGIA 7 (T7): VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA.

1. Definición.-

Es aquella edificación sobre parcela individual integrada en manzana abierta que se destina al alojamiento exclusivo de la unidad familiar (vivienda unifamiliar), situándose de forma aislada en la parcela, es decir, retranqueada de sus linderos, permitiendo así la creación de espacios abiertos privativos dentro de la propia parcela.

Como una variedad de esta tipología de vivienda aislada se admite el supuesto de dos viviendas adosadas al mismo lindero, configurando una sola unidad formal (viviendas pareadas), se materialicen o no sobre parcelas independientes.

El acceso a cada vivienda ha de ser independiente, en cualquier caso, desde sus espacios abiertos privativos y éstos a su vez contarán con acceso directo a la vía pública.

(Ver gráfico de interpretación nº 7 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

3. Alturas.-

a) La altura máxima, en número de plantas, que es posible edificar en cada manzana o Unidad mínima diferenciada, será la que así se establece en las fichas de tipologías edificatorias de ordenación por barrios, o la que, en desarrollo del P.G.O.U., se establezca por los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

4. Retranqueos.-

a) En todos los supuestos de vivienda aislada el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de la mitad de su altura y como mínimo 3 m. Esta distancia se medirá perpendicularmente al lindero que se considere, desde cualquier punto de la fachada.

b) No necesitarán guardar retranqueo alguno las construcciones e instalaciones complementarias de la vivienda en superficie (piscinas, pistas de tenis, etc.). En cambio si habrán de someterse a éstos las demás construcciones auxiliares que se eleven sobre la rasante interior del terreno más de 1 m. de altura. Sólo podrán adosarse éstas a linderos contiguos a otros predios - nunca a los recayentes a vía pública- cuando exista compromiso notarial de ambos propietarios consintiendo el adosamiento y siempre que la construcción auxiliar no albergue uso de vivienda alguno ni supere una planta de altura.

c) En los supuestos de viviendas pareadas se guardarán los retranqueos del apartado a) respecto del resto de linderos al que tiene lugar el adosamiento.

d) En situaciones consolidadas con medianerías existentes previamente, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dichas medianerías, si bien no podrán producir otras nuevas como resultado del adosamiento.

5. Patios.-

Los patios cerrados que pudieran proyectarse en cualquiera de las dos variedades tipológicas posibles de la vivienda aislada (aislada y pareada), cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. No obstante, se admite por razones de diseño dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, siempre que las dependencias recayentes al patio así configurado cumplan las condiciones de habitabilidad exigidas en cuanto a iluminación y ventilación, a través de fachada o cubierta.

6. Ocupación máxima.-

a) Con carácter general se fija una ocupación máxima por planta para esta tipología del 60% de la superficie de la parcela.

b) En cualquier caso, prevalecerán siempre los parámetros específicos de ordenación fijados por manzanas o Unidades mínimas diferenciadas en cuanto restrinjan el grado de ocupación establecido aquí con carácter general.

c) El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con una planta de sótano/semisótano como máximo, para usos complementarios de la vivienda (garage, bodega, sala de juegos, etc.), con límites de ocupación los de la proyección en planta del edificio levantado sobre rasante. Dicha planta no computará aprovechamiento.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.

b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

d) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

TIPOLOGIA 8 (T8): EDIFICIO O INSTALACION SINGULAR DOTACIONAL

1. Definición.-

Corresponde a la edificación con configuración indeterminada y uso característico de equipamiento primario, en sus diversas modalidades (docente, sanitario, institucional, deportivo, etc.) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo o no, o aislada en parcela, pudiendo quedar configurada sobre manzana de carácter cerrado o abierto o, incluso, participando de las características de ambas.

(Ver gráfico de interpretación nº 12 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de carácter dotacional, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo.

b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

b) No se fijan retranqueos a ningún lindero ni se obliga a ajustar la fachada o fachadas de la edificación a las alineaciones oficiales exteriores, quedando la configuración de la edificación, a libertad del proyectista, como resultado de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas específicamente en los cuadros de parámetros por manzana (Unidad mínima diferenciada).

5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima.

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asímismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

e) Se prohibe en las nuevas edificaciones con fachadas a la vía pública el tendido de cables por la misma, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

TIPOLOGIA 9 (T9): NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA

1. Definición.

Corresponde a la edificación con esta configuración y uso característico industrial, en sus diversas modalidades (taller, industria, almacén) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo, en manzana de carácter cerrado y, por tanto, ajustando su alineación o plano de fachada a las alineaciones exteriores.

(Ver gráfico de interpretación nº 9 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de carácter industrial asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

3. Alturas.-

a) La altura máxima para esta tipología se fija con carácter general en una planta de hasta 5 m., medida desde rasante del terreno al plano de apoyo del sistema de cubierta. En este volumen se podrá situar una entreplanta para oficinas u otro uso auxiliar o complementario al industrial, que no computará en la medición de la edificabilidad ni como planta, siempre que su extensión no sea superior al 25 % de la de la nave y se respeten las alturas mínimas reguladas en las Ordenanzas Generales para éstas.

b) Cuando una nave industrial, por razones técnicas o de la instalación que albergue, no pueda ajustarse a la condiciones de altura establecidas podrá proponerse l modificación de dichas condiciones por medio de u Estudio de Detalle en el que se deberá justificarse l necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo respecto d las alineaciones oficiales exteriores, a las que habrá d ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo com resultado de una ordenación de conjunto de la manzan o Unidad mínima diferenciada, plasmada en un Estudi de Detalle, se permitirán retranqueos localizados d fachada por razones de diseño sin que en ningún cas se altere el carácter cerrado de la misma.

b) No se fijan retranqueos al resto de linderos ni s obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración d la edificación como resultado de la aplicación de la condiciones de ocupación, patios, etc.

'5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupació máxima. Se prohíbe cualquier patio o espacio abier a fachada.

---

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

'6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) En la medida de lo posible, dados los condicionantes técnicos de este tipo de edificaciones, las obras de nueva planta o ampliación se adecuarán a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.
b) No se permitirá el uso de materiales que por su baja calidad o estética desmerezcan o devalúen el entorno, así como el empleo de aquellos otros que destinados por su naturaleza a quedar ocultos en la edificación se ofrezcan como terminación de fachadas o cerramientos.

c) Se cuidará especialmente que las construcciones de nueva planta se consoliden sin observar estas condiciones mínimas, exigiéndose en todos los casos que el proyecto que las defina especifique el tipo de materiales a emplear en acabados exteriores (incluida la cubierta), color y texturas de éstos, rotulaciones en fachada, anuncios, etc, que deberán ser informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en base a lo anteriormente expuesto.

TIPOLOGIA 10 (T10): EDIFICIO O INSTALACION SINGULAR DE USO INDUSTRIAL

1. Definición.-

Corresponde a la edificación con configuración indeterminada y uso característico industrial, en sus diversas modalidades (taller, industria, almacén), en manzana cerrada o abierta (Unidad mínima diferenciada).

Su ordenación volumétrica, adaptada en cada caso a la actividad concreta de que se trate, es libre cualquiera que sea el tipo o tamaño de la instalación, dentro siempre de los parámetros específicos de ordenación fijados por manzana (Unidad mínima diferenciada).

(Ver gráfico de interpretación nº 10 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzana o Unidades mínimas diferenciadas a las que se h asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Plane Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que s aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana Unidad mínima diferenciada implica automáticament la consideración de tipología característica de la mism a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de carácter industrial asimilables la presente tipología, que puedan resultar ubicables po compatibilidad de usos dentro de una manzana Unidad mínima diferenciada con distinta tipologí característica asignada, deberán cumplir las condicione particulares de la edificación correspondientes a dich tipología característica en todo lo referente configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, et adecuando en lo posible sus características propias las de aquella.

3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo.

b) Cuando un edificio o instalación de este tipo, por razones técnicas o de la instalación que se trate, no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) Con carácter general se fija un retranqueo mínimo de la edificación o instalación en el caso de implantarse ésta en manzana abierta, de 5 m. a cada lindero.En cualquier caso deberán respetarse siempre otras condiciones más limitativas de la normativa estatal o local que sean de aplicación.

b) Cuando se trate de parcela en manzana de carácter cerrado por ubicarse en un entorno con manzanas de estas características, la edificación deberá ajustarse a las alineaciones exteriores en al menos un 70% de su perímetro, conformando el resto de la alineación con cerramiento opaco de al menos 2 m de altura.

5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima.

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

6. Ocupación máxima.-

No se fija, con carácter general, un grado de ocupación máximo para esta tipología estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) En la medida de lo posible, dados los condicionantes técnicos de este tipo de edificaciones, las obras de nueva planta o ampliación se adecuarán a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.

b) No se permitirá el uso de materiales que por su baja calidad o estética desmerezcan o devalúen el entorno, así como el empleo de aquellos otros que destinados por su naturaleza a quedar ocultos en la edificación se ofrezcan como terminación de fachadas o cerramientos.

c) Se cuidará especialmente que las construcciones de nueva planta se consoliden sin observar estas condiciones mínimas, exigiéndose en todos los casos que el proyecto que las defina especifique el tipo de materiales a emplear en acabados exteriores (incluida la cubierta), color y texturas de éstos, rotulaciones en fachada, anuncios, etc, que deberán ser informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en base a lo anteriormente expuesto

TIPOLOGIA 11 (T11): EDIFICIO O INSTALACION DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO CON ALINEACION DE FACHADA

1. Definición.-

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento secundario, en sus diversas modalidades (comercial, oficinas, hotelero, otros servicios, etc.) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo o no.

---

pero configurada en manzana de carácter cerrado y, por tanto, ajustando su alineación o plano de fachada a las alineaciones oficiales exteriores.

(Ver gráfico de interpretación nº 11 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de equipamiento secundario asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo.

b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) Se prohibe cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores, a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana o Unidad mínima diferenciada, plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño sin que en ningún caso se altere el carácter cerrado de la misma.

b) No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración de la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación, patios, etc.

5. Patios.-

a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima. Se prohibe cualquier patio o espacio abierto a fachada.

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

e) Se prohibe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, etc.) previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

TIPOLOGIA 12 (T12): EDIFICIO O INSTALACION DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO AISLADO

1. Definición.-

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento secundario, en sus diversas modalidades (comercial, oficinas, hotelero, otros servicios, etc.), aislada en parcela o manzana (Unidad mínima diferenciada con parcela única) pudiendo quedar configurada en uno o varios cuerpos edificados, disponiendo en todo caso de espacios abiertos privativos de la edificación o instalación que se trate dentro de la propia parcela.

Su ordenación volumétrica es libre, cualquiera que sea el tipo o tamaño de la instalación o de la edificación, dentro siempre de los parámetros específicos de ordenación fijados para las manzanas o Unidades mínimas diferenciadas y los de carácter general que se contienen en la regulación de esta tipología.
(Ver gráfico de interpretación nº 12 del Anexo II).

2. Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de equipamiento secundario asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo.

b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) Los cuerpos de edificación que se levanten sobre la parcela o manzana (Unidad mínima diferenciada) deberán guardar una separación entre sí igual o mayor a la mitad de la altura total en metros del mayor de ellos en cada punto de la fachada, medida perpendicularmente a ésta. Respecto a los linderos, éstos guardarán una distancia igual a la mitad de su altura medida asimismo perpendicularmente a la fachada en cada punto de ésta.

b) La distancia a un lindero que constituya alineación oficial exterior a vía o espacio libre público, podrá reducirse hasta llegar incluso a ser nula (ajustándose en este caso el cuerpo de edificación a dicha alineación), en la medida en que se cumpla el retranqueo establecido en el párrafo anterior respecto al eje de la vía o espacio público considerado (medido entre alineaciones oficiales). En el resto de linderos el retranqueo obligado será el señalado en el párrafo a) y como mínimo 3 m.

c) Los retranqueos establecidos no se aplicarán a las construcciones auxiliares de la instalación o edificación principal, que se proyecten de una sola planta y no se trate de adosarlas a lindero que constituya alineación oficial exterior.

d) Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando se trate de cubrir la totalidad de medianerías vistas existentes en parcelas contiguas, adosando la edificación a éstas. En este caso, sólo se exigirá que el adosamiento no produzca una nueva medianería mayor a 1/3 de la que existía, tratándose obligatoriamente ésta como la fachada por parte del que se adosa.

5. Patios.-

a) Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores de los cuerpos de edificación debiendo cumplir éstos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales.

b) Los distintos cuerpos de edificación podrán configurar sus fachadas con patios abiertos u otros retranqueos, libremente, sin más limitaciones que las condiciones generales de esta clase de patios y las de diseño y estéticas que les afecten.

6. Ocupación máxima.-

a) Con carácter general, se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos cuerpos de edificación -incluidos los auxiliares de la instalación o edificación principal-del 60% de la superficie de ésta.

b) El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con sótanos para garage-aparcamiento o servicios auxiliares de la edificación hasta un 75% de la

superficie de ésta, quedando libre el 25% restante, que deberá coincidir en proyección con los espacios abiertos dejados en superficie, con el fin de posibilitar la plantación de especies vegetales.

c) Cuando la instalación o edificación principal que se pretenda realizar, por razones técnicas o de la actividad que albergue, no pueda ajustarse a las condiciones de ocupación establecidas, podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

7. Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.

Asimismo, las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

N.440. Fichas de Tipologías edificatorias de ordenación por barrios.

En aquellos casos en que se autorizan grados de ocupación superiores a los fijados específicamente por las fichas tipológicas. La edificabilidad resultante computará como exceso de aprovechamiento, pero no será útil para establecer el cálculo del aprovechamiento tipo.

A continuación se adjuntan las fichas tipológicas de esta norma.

N. 440 FICHAS DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIA DE ORDENACION POR BARRIOS

CUADRO GENERAL DE TIPOLOGÍAS

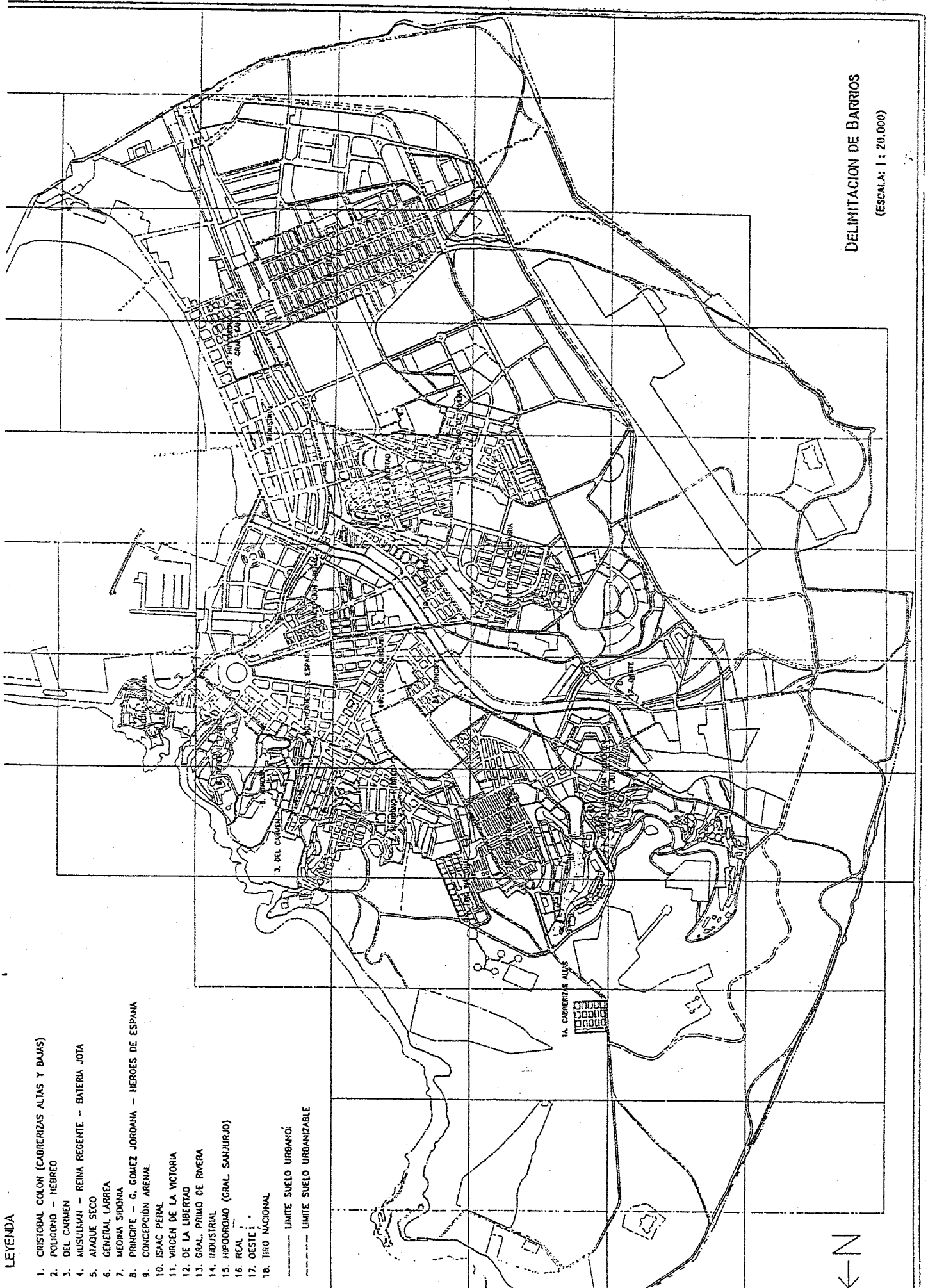
PLURIFAMILIAR	Nº Plantas	Sótanos y Semisótanos****	Retranqueos	Ocupación máxima		Voladizos	Edificación s/altura***	Patios Mínimos
				Planta Baja	Resto Plantas			
Manzana cerrada con patio de manzana (T1)	4 (P. Baja+3)	Si	No	80%	80%	Si**	Cast. o Ático	Si
Manzana cerrada con patio de parcela (T2)	5 (P. Baja+4)	Si (O.G. Norma 404)	No	100%*	100% *	Si**	Cast. o Ático	Si
Bloque exento (T3)	5 (P.Baja+4)	Si	Si	100%	75%	Si**	Cast. o Ático	Si
Bloque Aislado (T4)	5 (P.Baja+4)	Si	Si	60%	60%	Si**	Cast. o Ático	Si
UNIFAMILIAR								
Adosadas o en Hilera (T6)	3 (P.Baja+2)	Si (O.G. Norma 404)	Si	100%	80%	-	-	No
Aislada o Parcada (T7)	3 (P.Baja+2)	Si (O.G. Norma 404)	Si	60%	60%	-	-	No
UNIFAMILIAR o PLURIFAMILIAR (T5)								
Unifamiliar	4 (P.Baja+3)	Si (O.G. Norma 404)	Si	100 %*	100% *	Si**	Cast. o Ático	Si
Plurifamiliar	4 (P.Baja+3)	Si (O.G. Norma 404)	No	100 %*	100% *	Si**	Cast. o Ático	Si

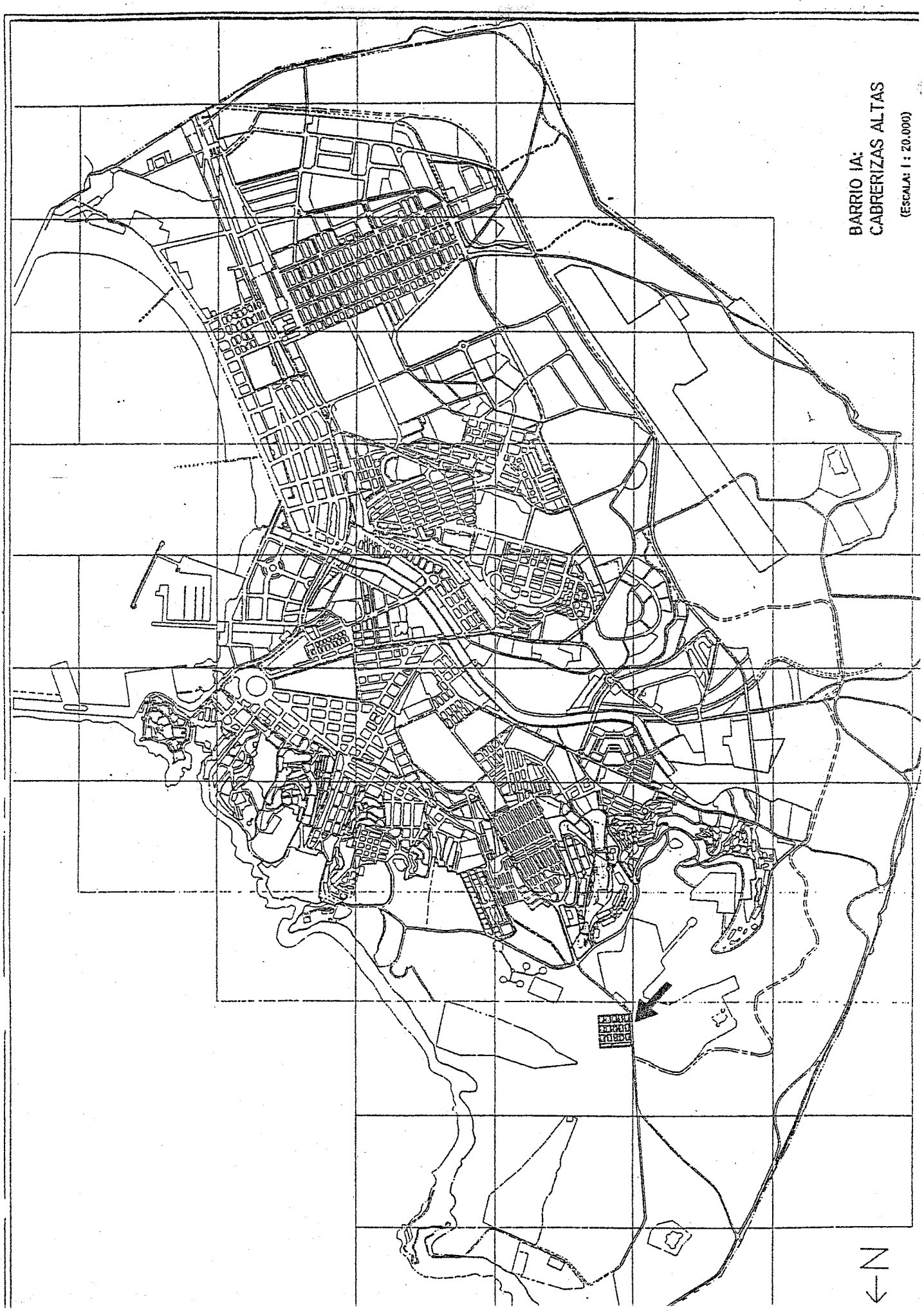
*Según lo establecido en la Norma 439; Tipología 2 (T2); Apartado 6.

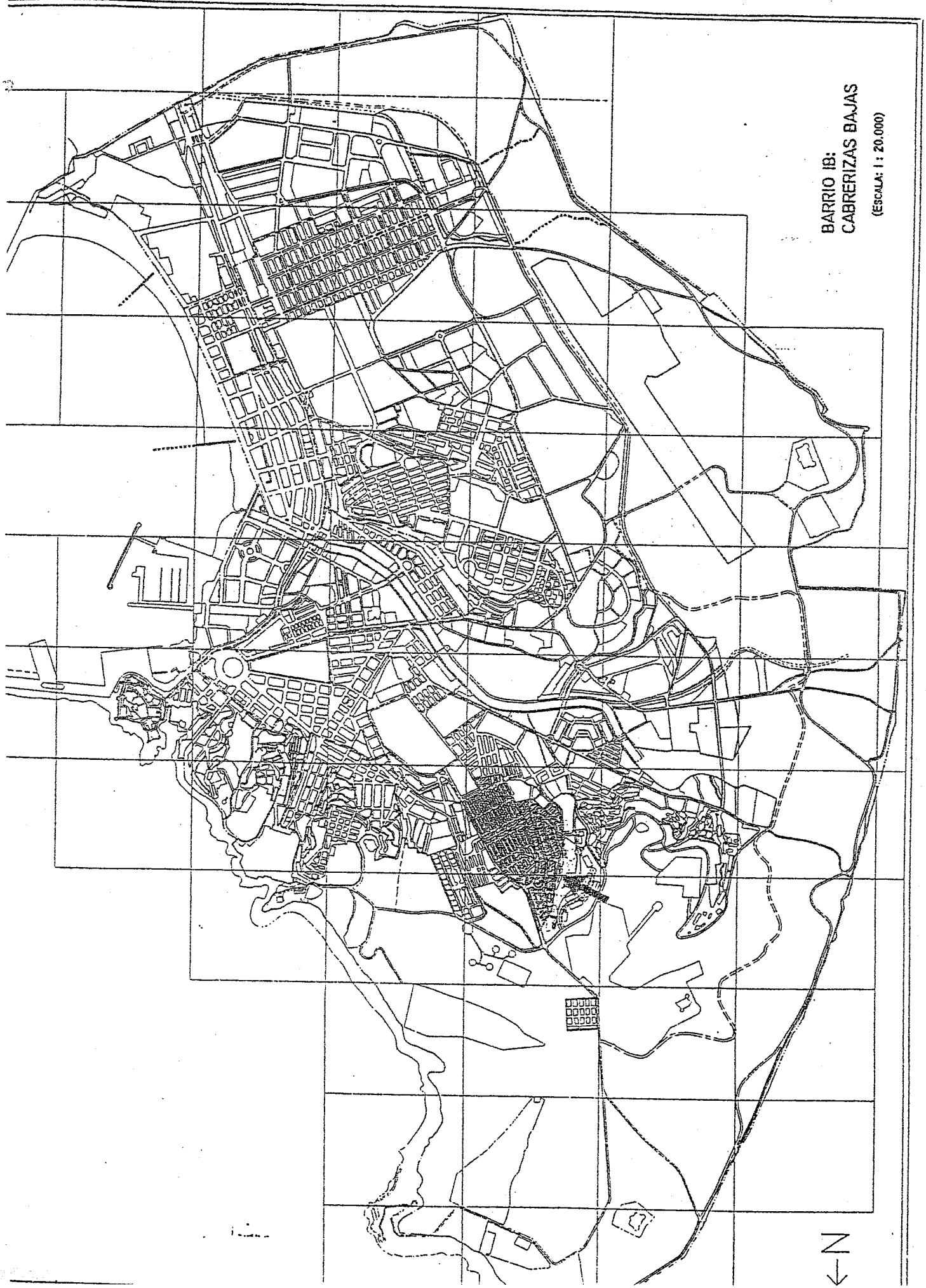
**Según lo establecido en Ordenanzas Generales, Normas 422 y ss.

***Según lo establecido en Ordenanzas Generales, Norma 408 y en las diferentes fichas de tipologías por Barrios

****Se permiten, con carácter general, sótanos y semisótanos para todas las tipologías edificatorias, según lo establecido en las Normas 324 y 404 d, siempre que no se indique lo contrario en las fichas de ordenación por barrios.


DELIMITACION DE BARRIOS
(ESCALA: 1 : 20.000)
LEYENDA
1. CRISTOBAL COLON (CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS)
2. POLIGONO - HEBREO
3. DEL CARMEN
4. MUSULMAN - REINA REGENTE - BATERIA JOTA
5. ATAQUE SECO
6. GENERAL LARREA
7. MEDINA SIDONIA
8. PRINCIPE - G. GOMEZ JORDANA - HEROES DE ESPAÑA
9. CONCEPCION ARENAL
10. ISAAC PERAL
11. VIRGEN DE LA VICTORIA
12. DE LA LIBERTAD
13. GRAL. PRIMO DE RIVERA
14. INDUSTRIAL
15. HIPODROMO (GRAL. SANJURJO)
16. REAL
17. OESTE
18. TIRO NACIONAL
LIMITE SUELO URBANO
LIMITE SUELO URBANIZABLE
N


BARRIO IA:
CABRERIZAS ALTAS
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

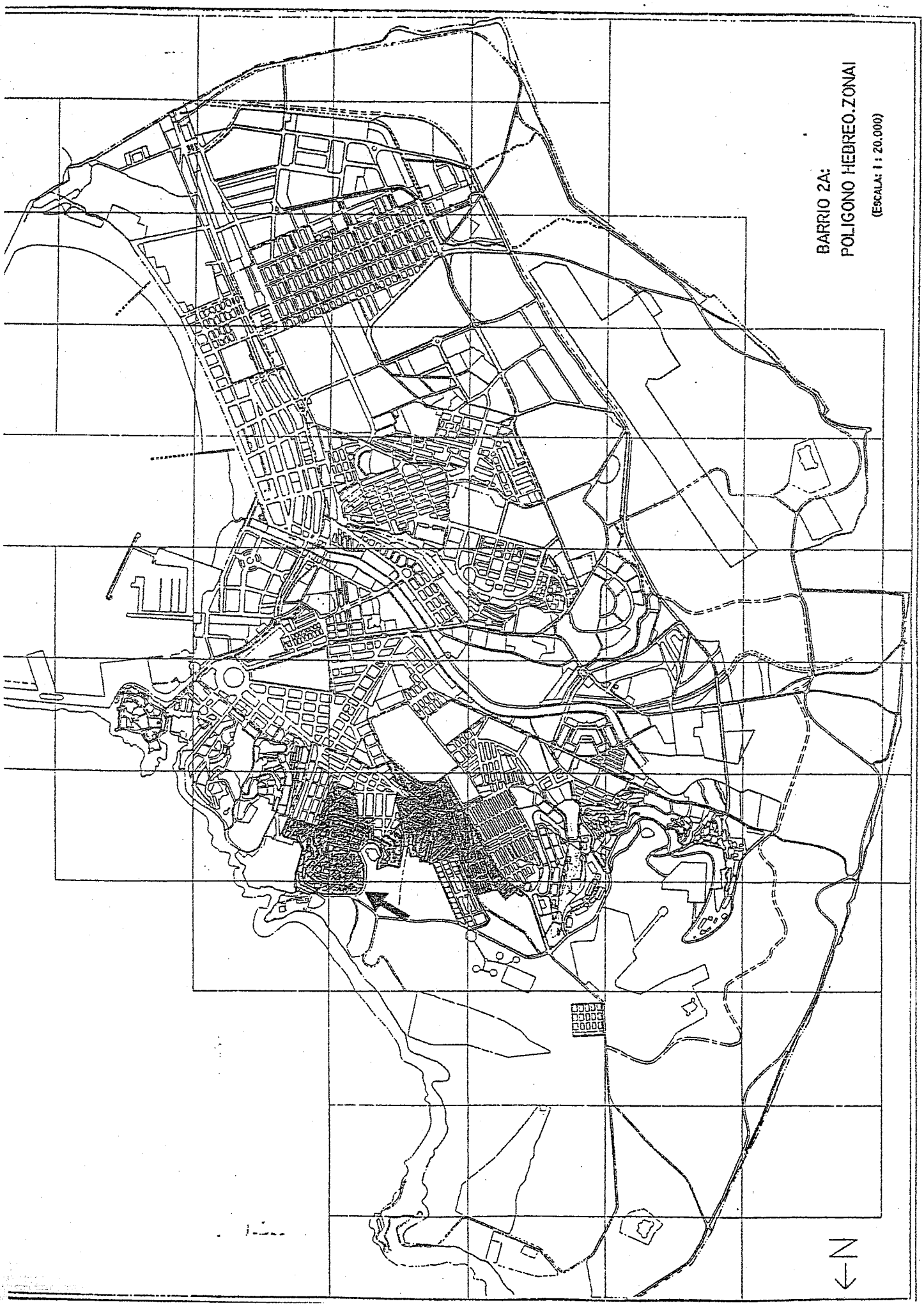

BARRIO IB:
CABRERIZAS BAJAS
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

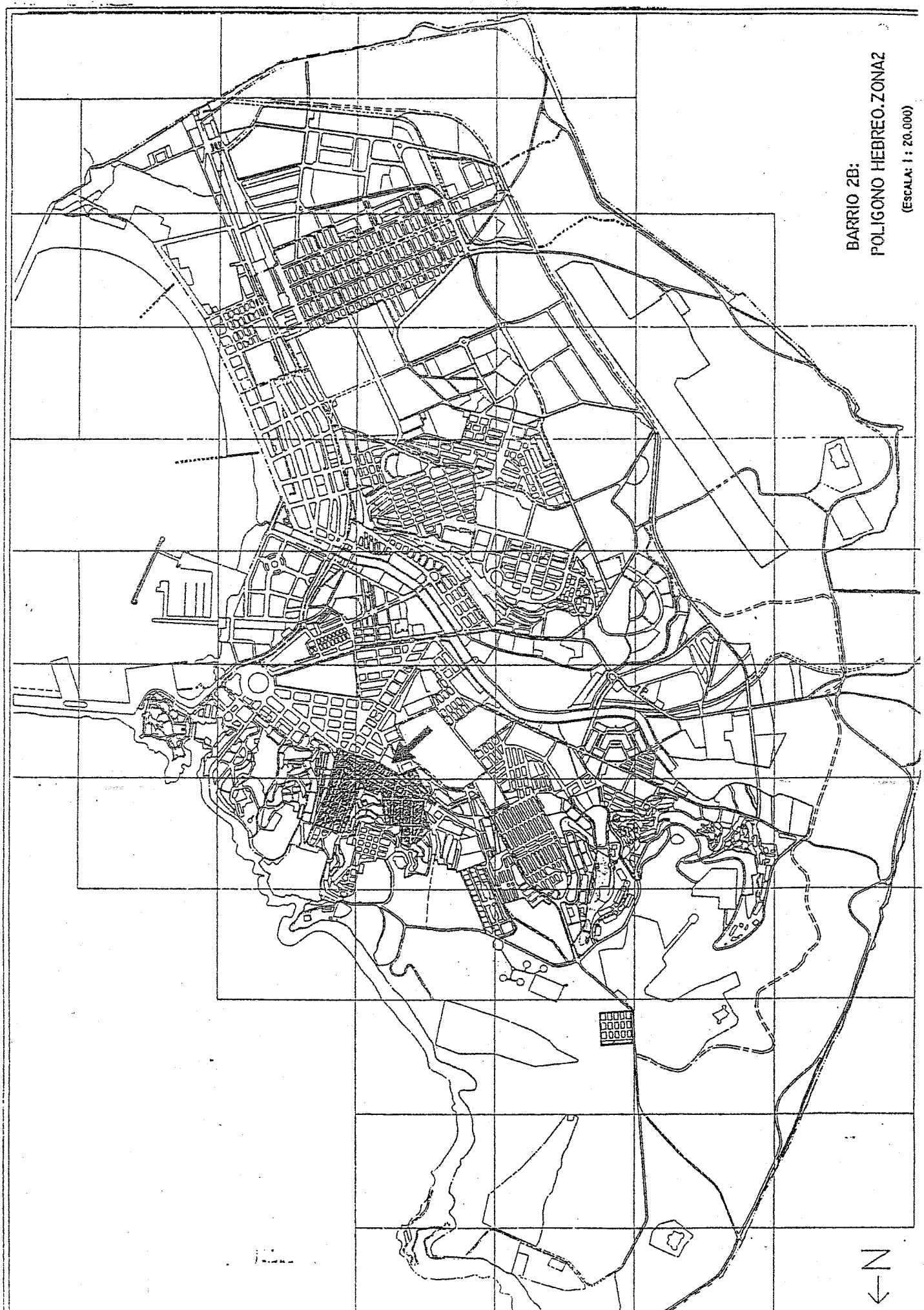
FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS
AREA DE REPARTO: 2
APROV. TIPO A.R.: 3,22

Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	3
Altura máxima total:	10,00 m
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2 máximo
Sótanos y Semisótanos:	No
Parcela mínima:	35 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,25
Aparcamientos:	NO OBLIGATORIOS

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 2A:
POLIGONO HEBREO.ZONAI
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

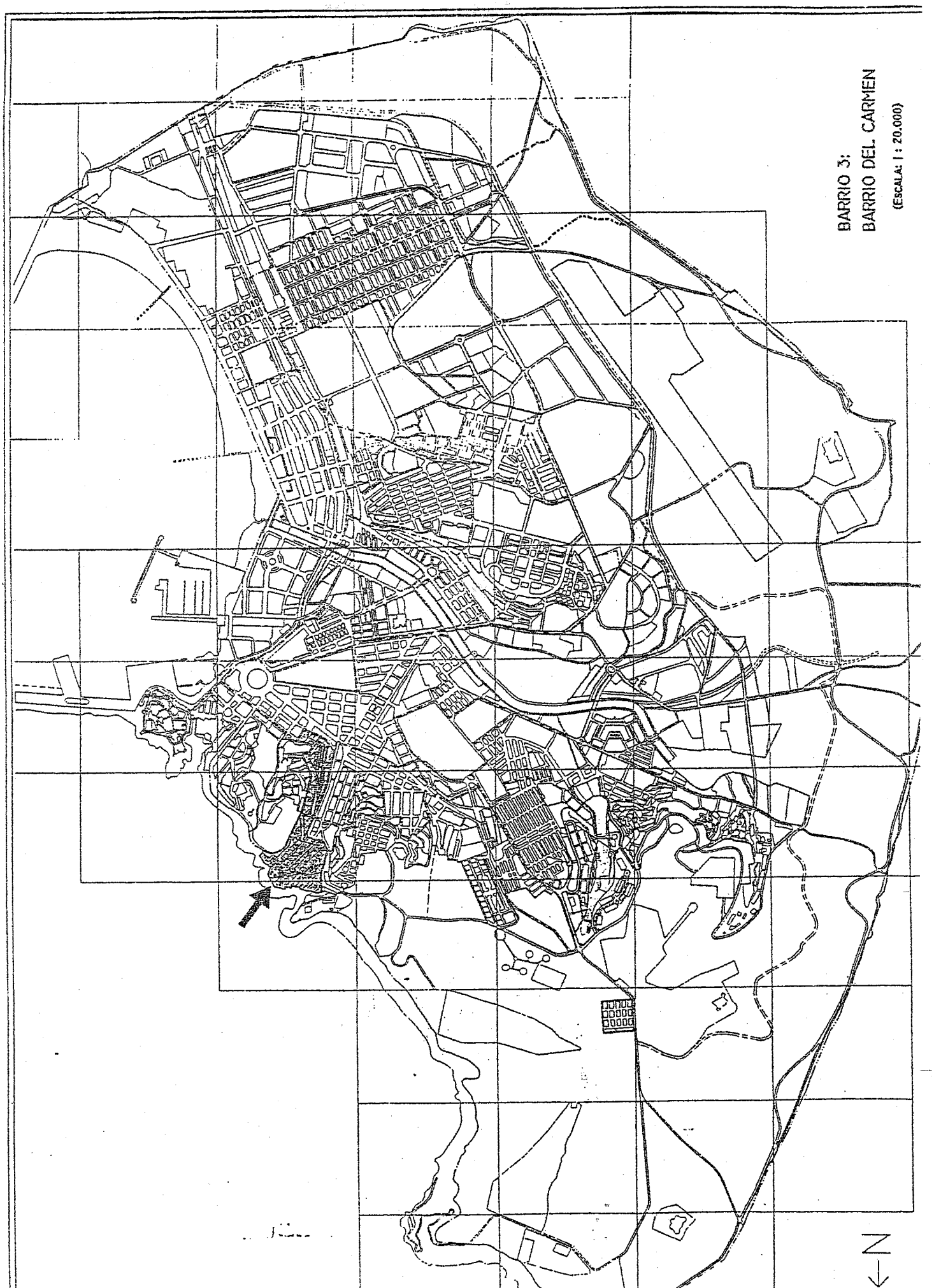

BARRIO 2B:
POLIGONO HEBREO.ZONA2
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: POLIGONO-HEBREO
AREA DE REPARTO: 3
APROV. TIPO A.R.: 3,23

Zona:	Nº 1 y Monte María Cristina	Nº 2
Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo plantas:	3	4
Altura máxima total:	11,50 m	14,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2 máximo	Castillete de 15 m2 máximo
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí
Parcela mínima:	50 m2	100 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,25 m2/m2	4,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,25	3,61
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

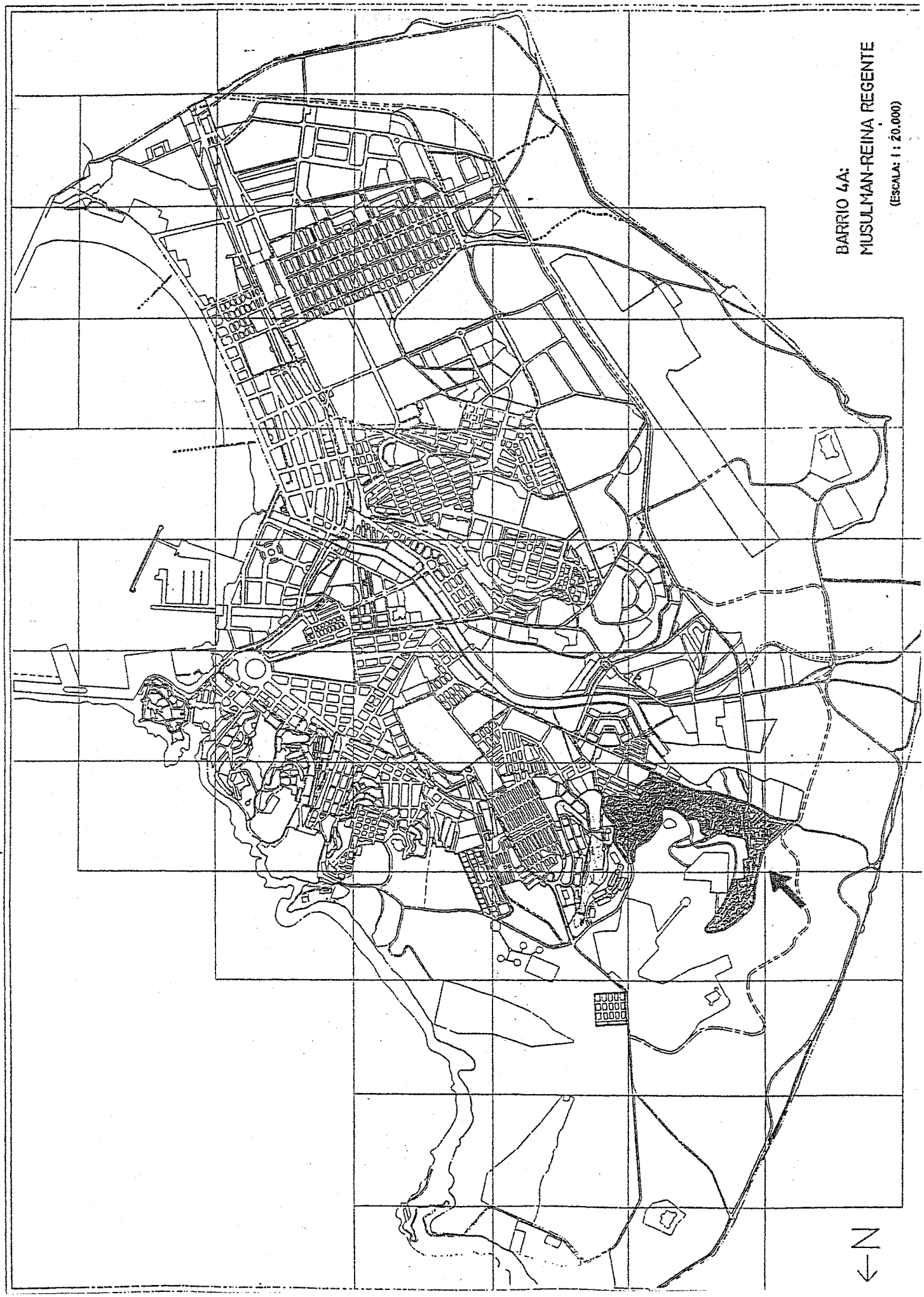

BARRIO 3:
BARRIO DEL CARMEN
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: DEL CARMEN
AREA DE REPARTO: 4
APROV. TIPO A.R.: 2,62

Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	3
Altura máxima total:	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2 máximo
Sótanos y Semisótanos:	Sí
Parcela mínima:	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,00
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales
	Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 4A:
MUSULMAN-REINA REGENTE
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

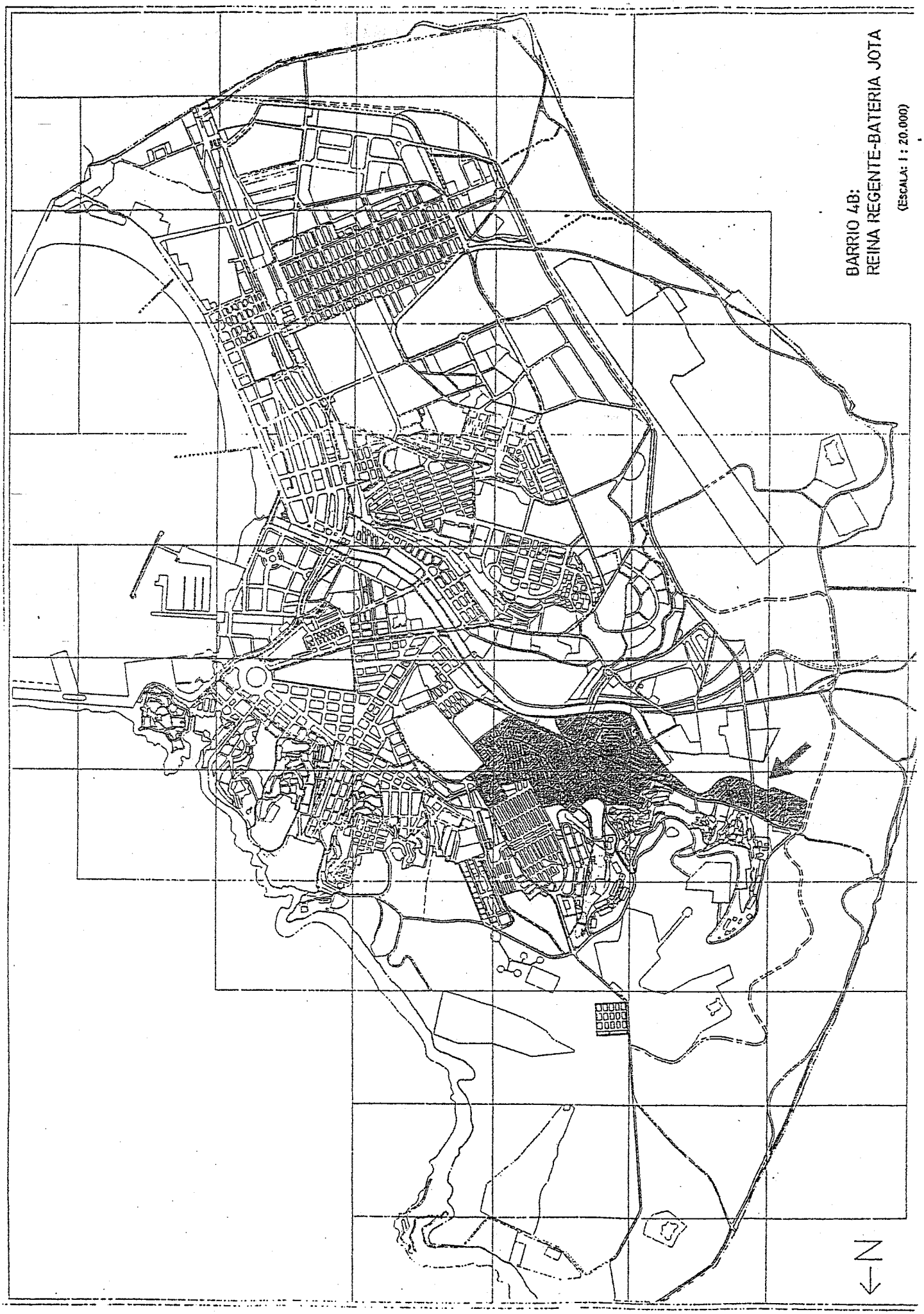
BARRIO: REINA REGENTE/MUSULMAN
AREA DE REPARTO: 1
APROV. TIPO A.R.: 2,18

Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)**
Nº Máximo plantas:	3***
Altura máxima total:	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	No
Parcela mínima:	35 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 6 >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	2,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	2,25
Aparcamientos:	NO OBLIGATORIOS

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

**Preferentemente Resid. Unifam. Alta Intensidad

***La tercera planta podrá desplazarse horizontalmente en función de la topografía del terreno.

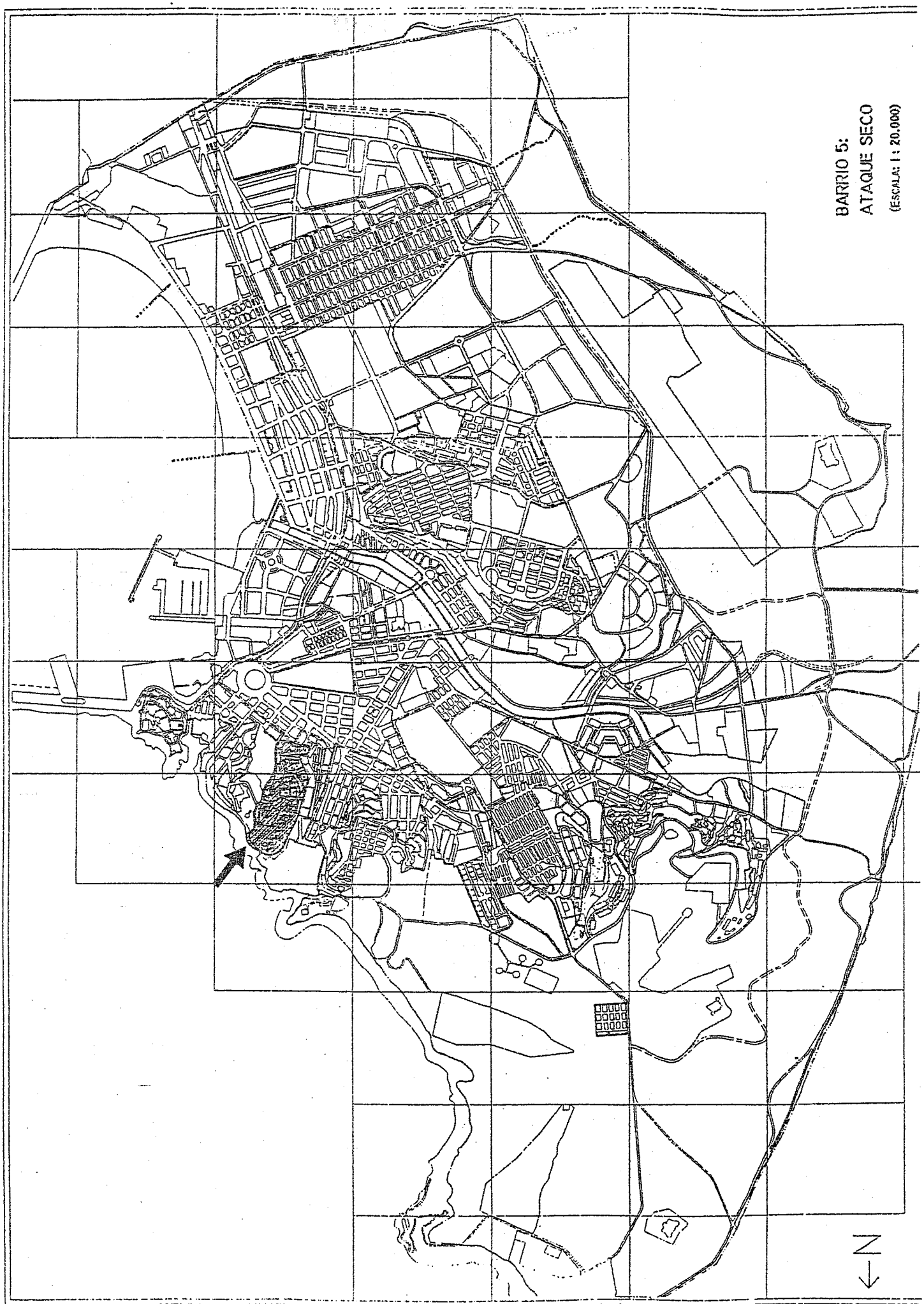

BARRIO 4B:
REINA REGENTE-BATERIA JOTA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: REINA REGENTE/BATERIA JOTA
AREA DE REPARTO: 2
APROV. TIPO A.R.: 3,22

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T1)	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	4	5	3
Altura máxima total:	13,50 m	16,75 m	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	No	Si	Si
Parcela mínima:	2000 m2	500 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 80 %	Planta Baja: 60 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 80 %	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 100 %
			Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,40 m2/m2	3,15 m2/m2	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,06	2,99	3,25
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

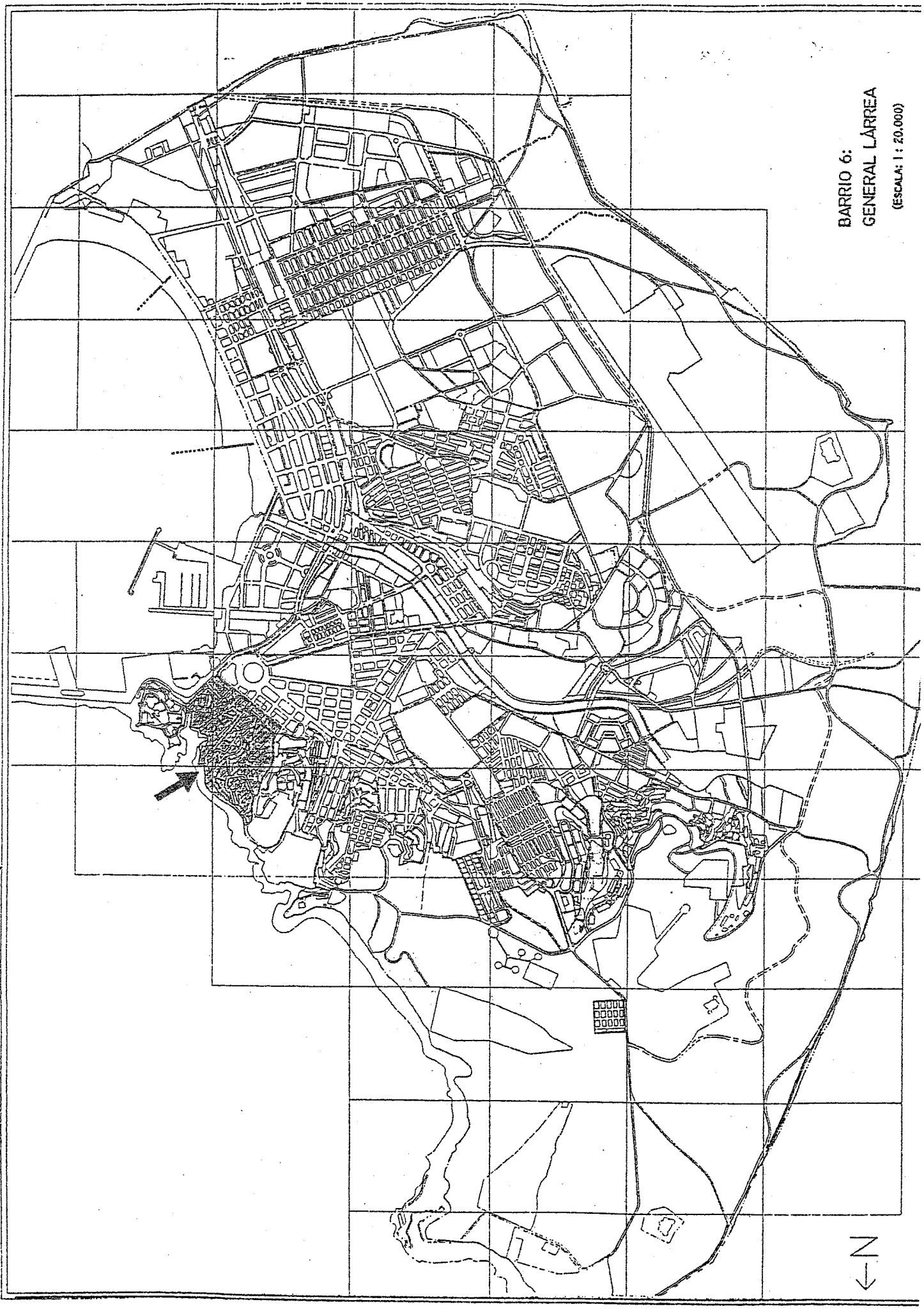

BARRIO 5:
ATAQUE SECO
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: ATAQUE SECO
AREA DE REPARTO: 4
APROV. TIPO A.R.: 2,62

Zona:		Fachada Cándido Lobera
Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	2	3
Altura máxima total:	7,50 m	10,00 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	No	No
Parcela mínima:	35 m2	35 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	2,35 m2/m2	3m2/m2
Aprov. med. manz.:	2,35	3
Aparcamientos:	NO OBLIGATORIOS	NO OBLIGATORIOS

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

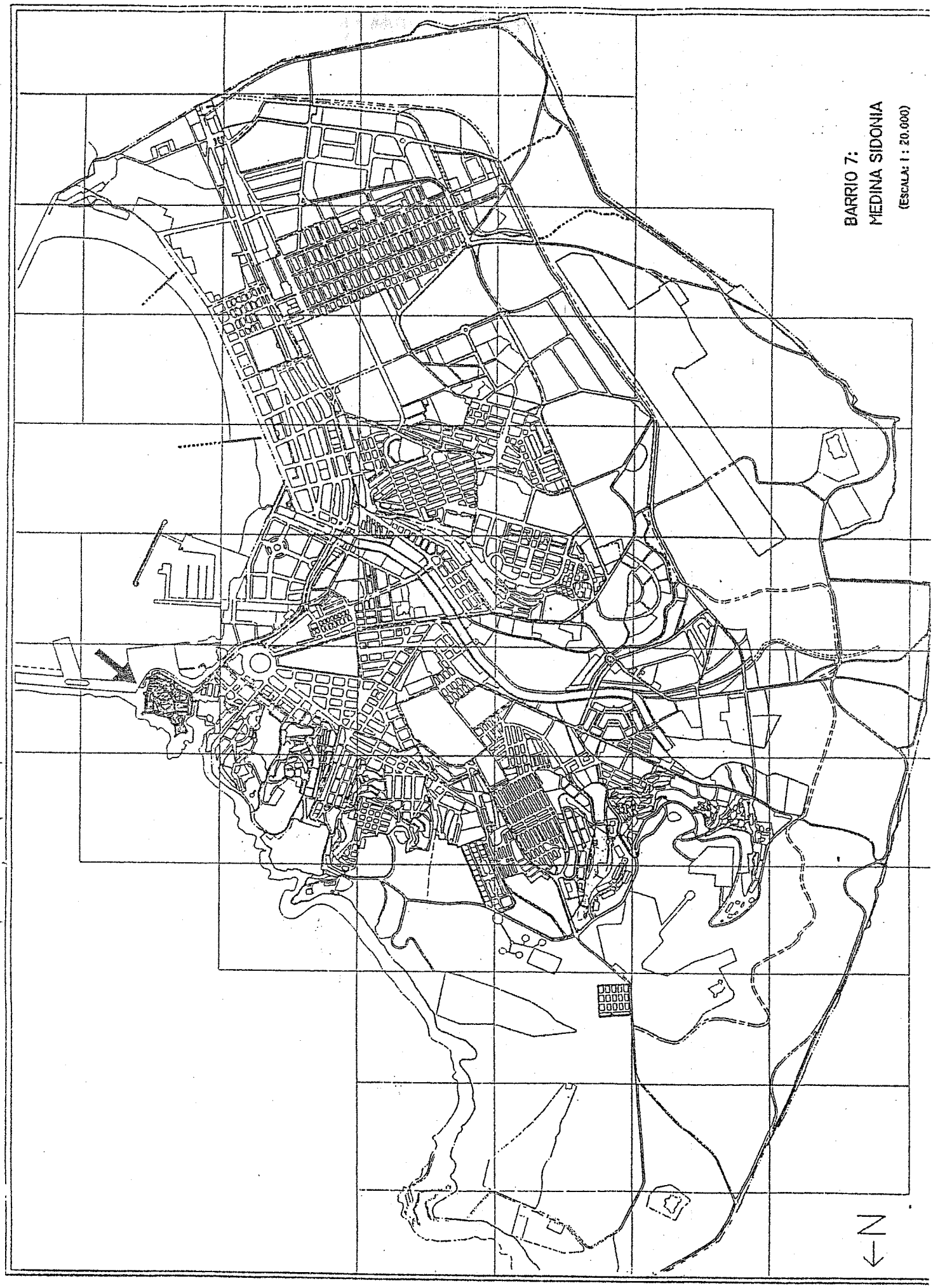

BARRIO 6:
GENERAL LÁRREA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: GENERAL LARREA
AREA DE REPARTO: 5
APROV. TIPO A.R.: 4,19

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixto (T5)
Nº Máximo plantas:	3	3
Altura máxima total:	11,50 m	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	SI	SI
Parcela mínima:	100 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,25 m2/m2	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,90	4,39
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

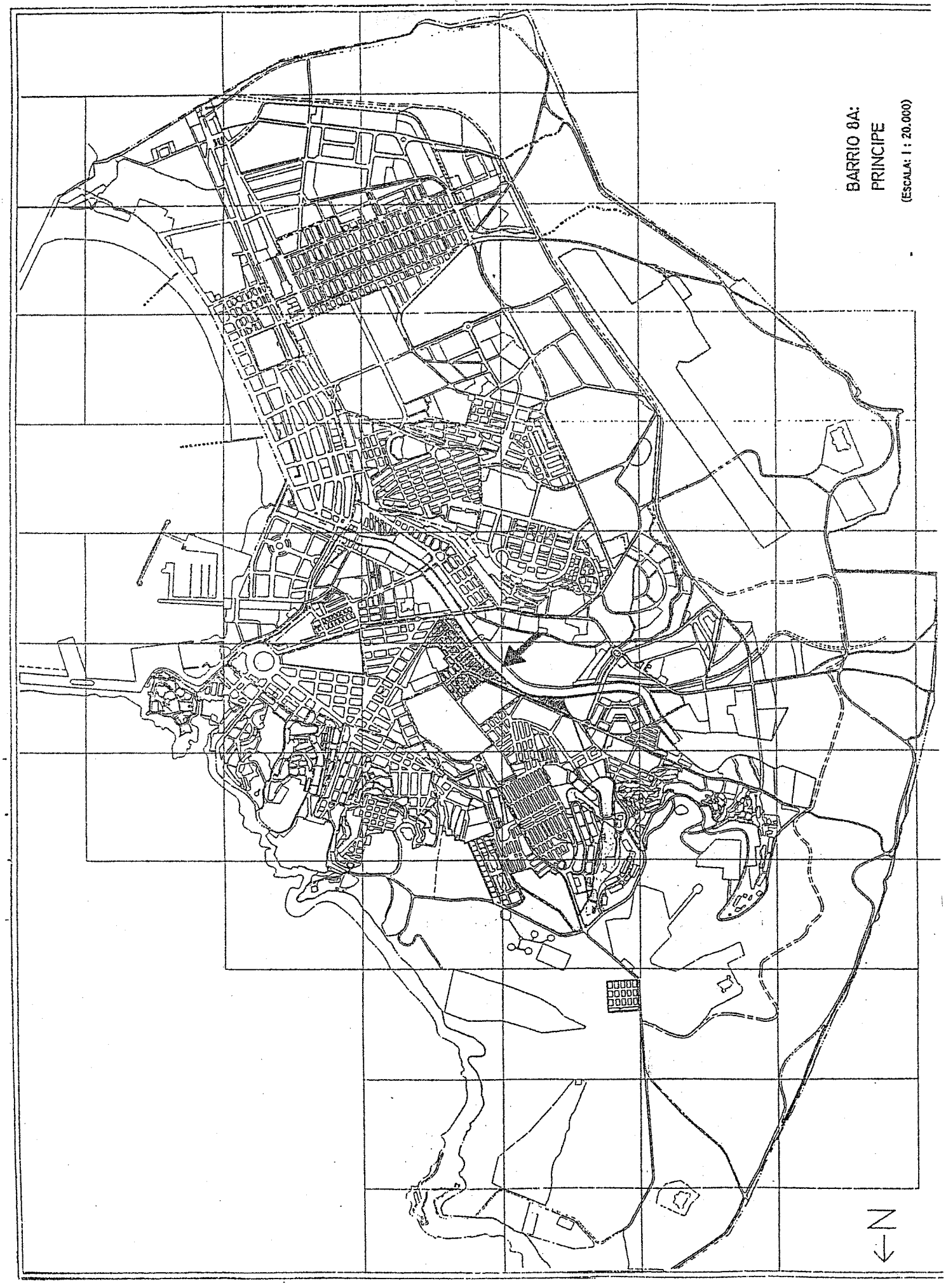

BARRIO 7:
MEDINA SIDONIA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: MEDINA SIDONIA
AREA DE REPARTO: 5
APROV. TIPO A.R.: 4,19

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo plantas:	3
Altura máxima total:	11,50 m
Edificación S/Altura:	Según Plan Especial
Sótanos y Semisótanos:	Según Plan Especial
Parcela mínima:	100 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,90
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales
	Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

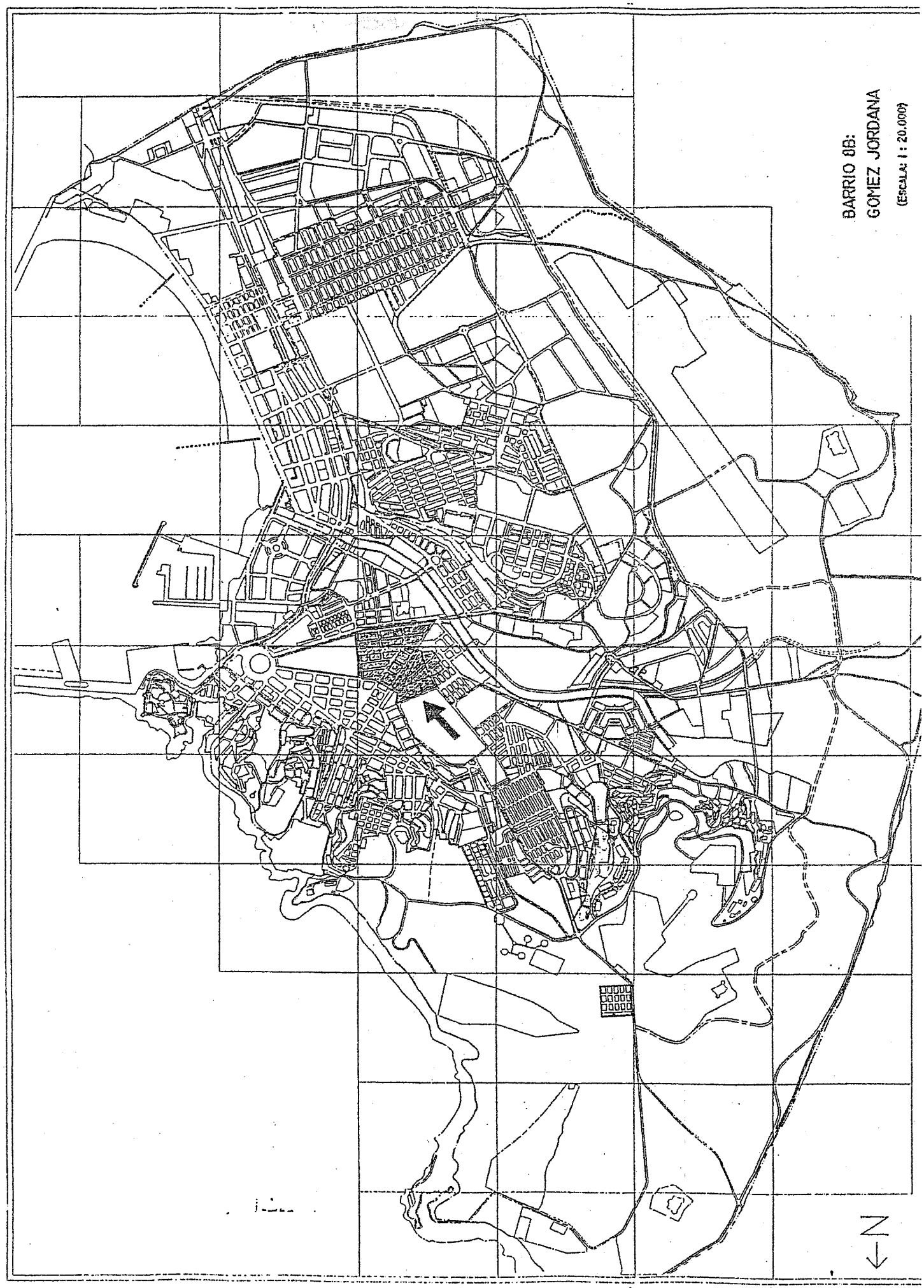

BARRIO 8A:
PRINCIPE
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: DEL PRINCIPE
AREA DE REPARTO: 6
APROV. TIPO A.R.: 4,12

Zona:	Junto al Río Oro	Entre la Salle y Automovilismo
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	4	3
Altura máxima total:	14,50 m	11,50 m (Cara inferior último forjado)
Edificación S/Altura:	Castillete de 15 m2	Castillete 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí
Parcela mínima:	100 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	4,25 m2/m2	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	4,25	3,74
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

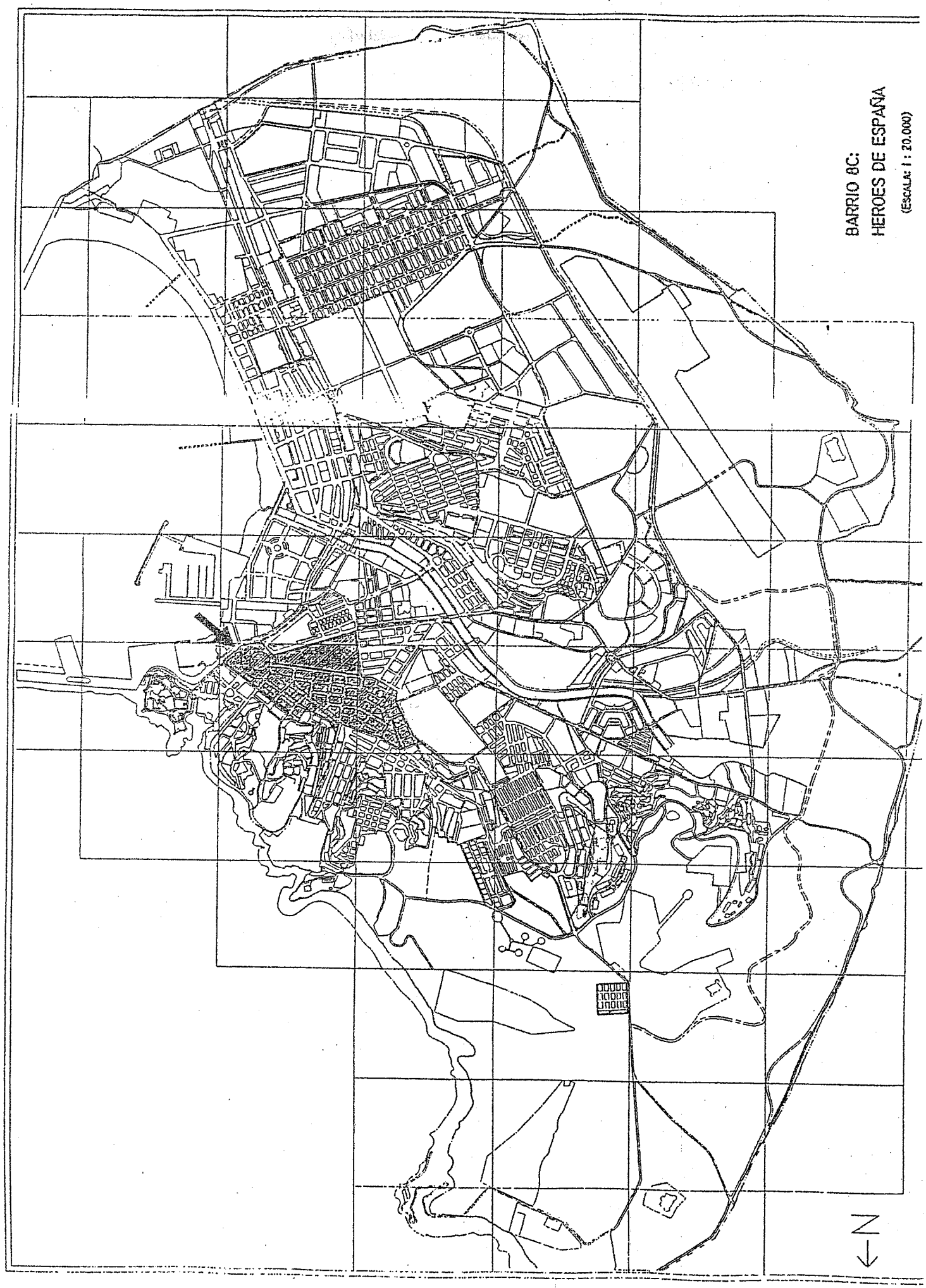

BARRIO 8B:
GOMEZ JORDANA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: GENERAL GÓMEZ JORDANA
AREA DE REPARTO: 6
APROV. TIPO A.R.: 4,12

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T1)	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)
Nº Máximo plantas:	4	4	5
Altura máxima total:	13,50 m	13,50 m	20,50 m.
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Atico	Atico
Sótanos y Semisótanos:	No	Sí	Sí
Parcela mínima:	2000 m2	150 m2	200 m2
Ocupación:	Planta Baja: 80 %	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 80 %	Otras Plantas: 100%	Otras Plantas: 75 %
		Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	
Edificabilidad Máx.:	3,40m2/m2	4,25 m2/m2	4,19 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,57	4,25	3,98
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 8C:
HEROES DE ESPAÑA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

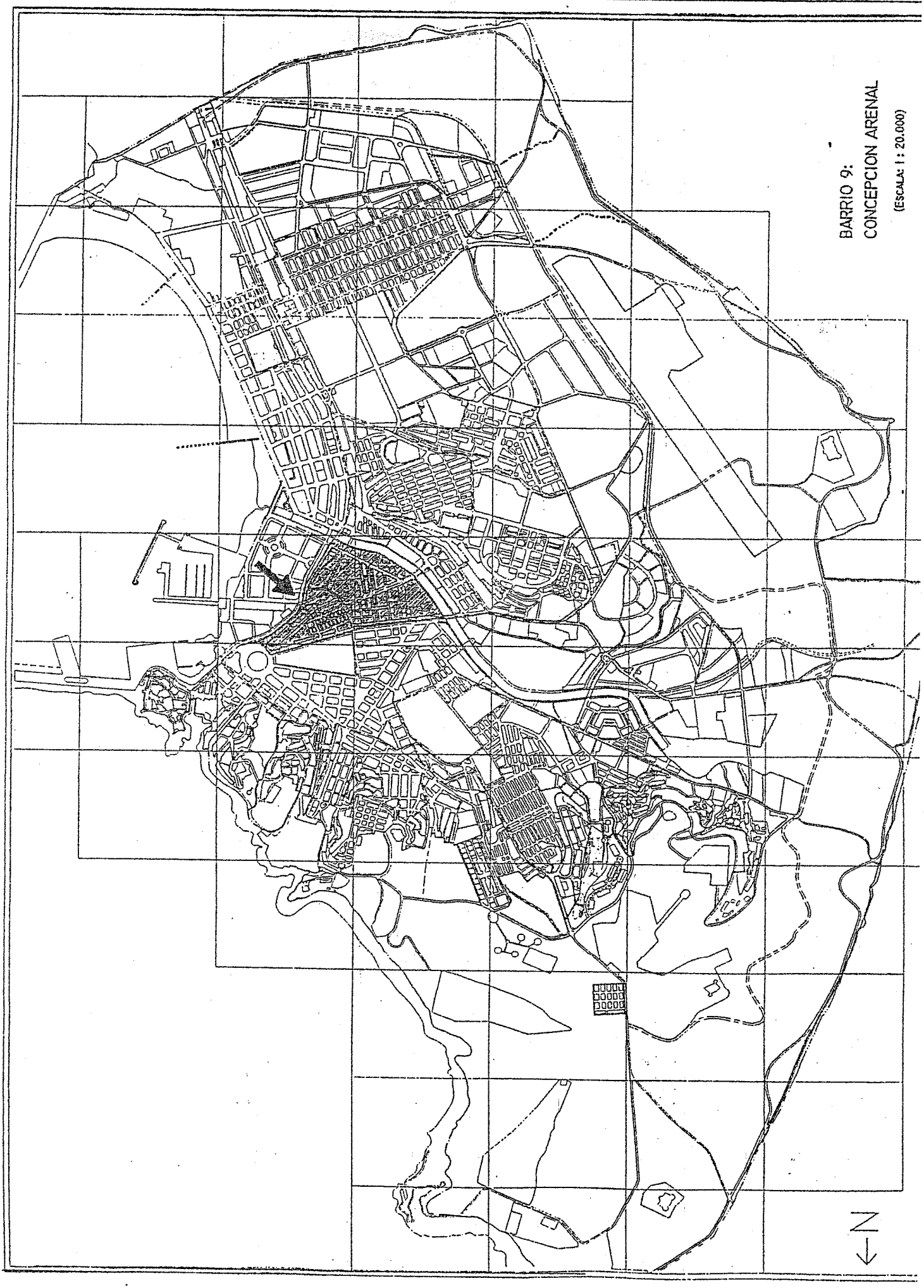
FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: HEROES DE ESPAÑA
AREA DE REPARTO: 6
APROV. TIPO A.R.: 4,12

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo plantas:	4 ó línea de cornisa más alta manzana **
Altura máxima total:	13,50 m ó línea de cornisa más alta manzana**
Edificación S/Altura:	Atico
Sótanos y Semisótanos:	No
Parcela mínima:	150 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100%
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	4,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	4,25
Aparcamientos:	Obligatorios en parcelas > 250 m2

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

**El mayor de ambos supuestos

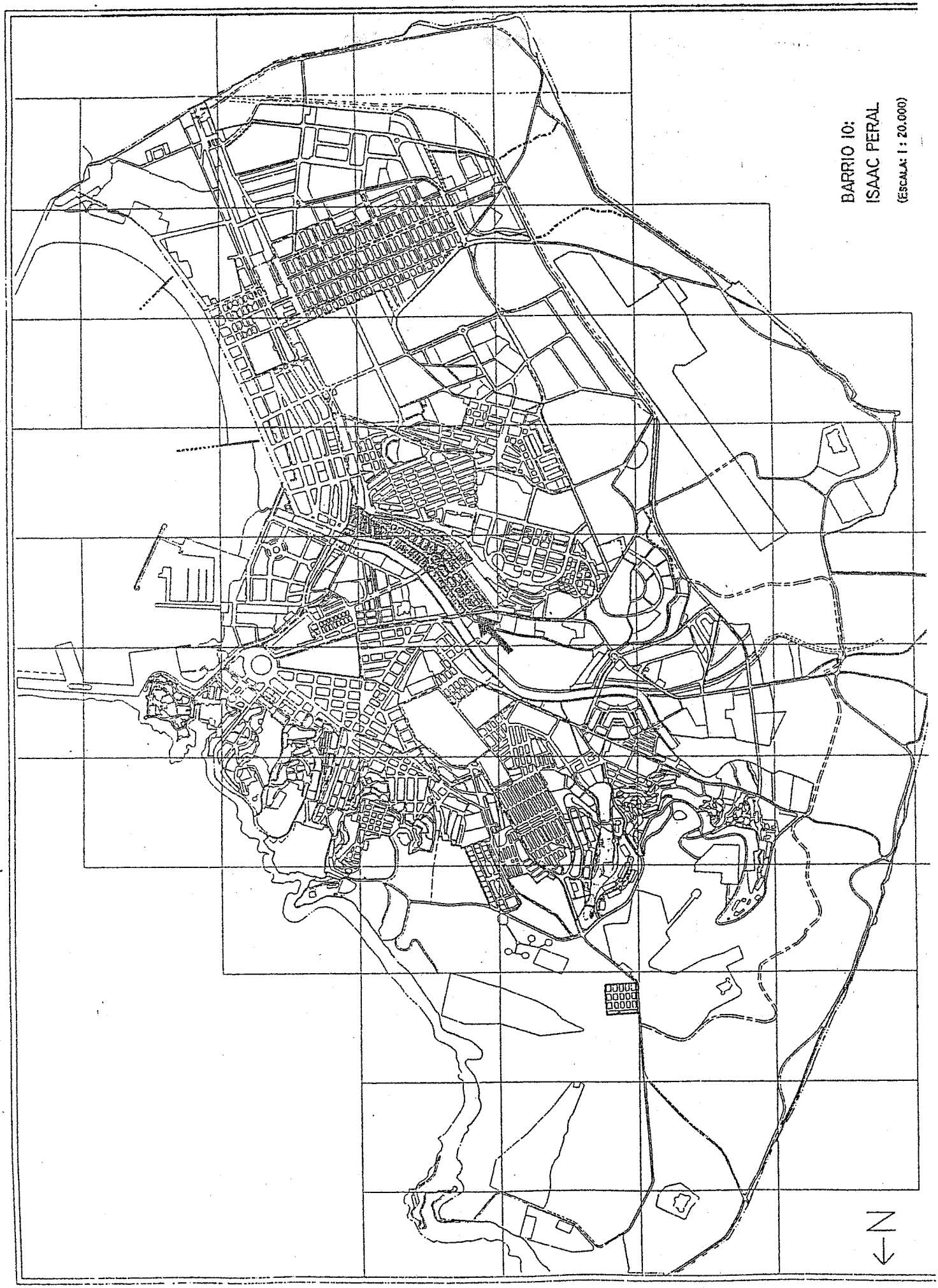

BARRIO 9:
CONCEPCION ARENAL
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: CONCEPCION ARENAL
AREA DE REPARTO: 7
APROV. TIPO A.R.: 3,83

Zona:	Aizpuru, Querol, Pl.Velázquez, Victoria	Junto Plaza de Toros		Barrio Obrero
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:		5	7	3
-Calles > 20 mts.:	5			
-Calles < 20 mts.:	4			
Altura máxima total:		20,50 m	23,50 m	10,00 m
-Calles > 20 mts.:	17,50 m			
-Calles < 20 mts.:	14,50 m			
Edificación S/Altura:	Aticos	Aticos	Aticos	Castillete de 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima:	100 m2	200 m2	1000 m2	35 m2
Ocupación:		Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 35 %	Planta Baja: 100 %
		Otras Plantas: 75 %	Otras Plantas: 35 %	Otras Plantas: 100%
				Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
-Calles > 20 mts.:	Planta Baja: 100 %			
	Otras Plantas: 85 %			
-Calles < 20 mts.:	Planta Baja: 100 %			
	Otras Plantas: 100 %			
	Patios mínimos:>9m2 ó >1/4 h.			
Edificabilidad Máx.:		4,19 m2/m2	2,45 m2/m2	3,25 m2/m2
Calles > 20 mts.	4,40 m2/m2			
Calles < 20 mts.	4,25 m2/m2			
Aprov. med. manz.:		3,98	2,70	3,74
Calles > 20 mts.	4,40			
Calles < 20 mts.	4,25			
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

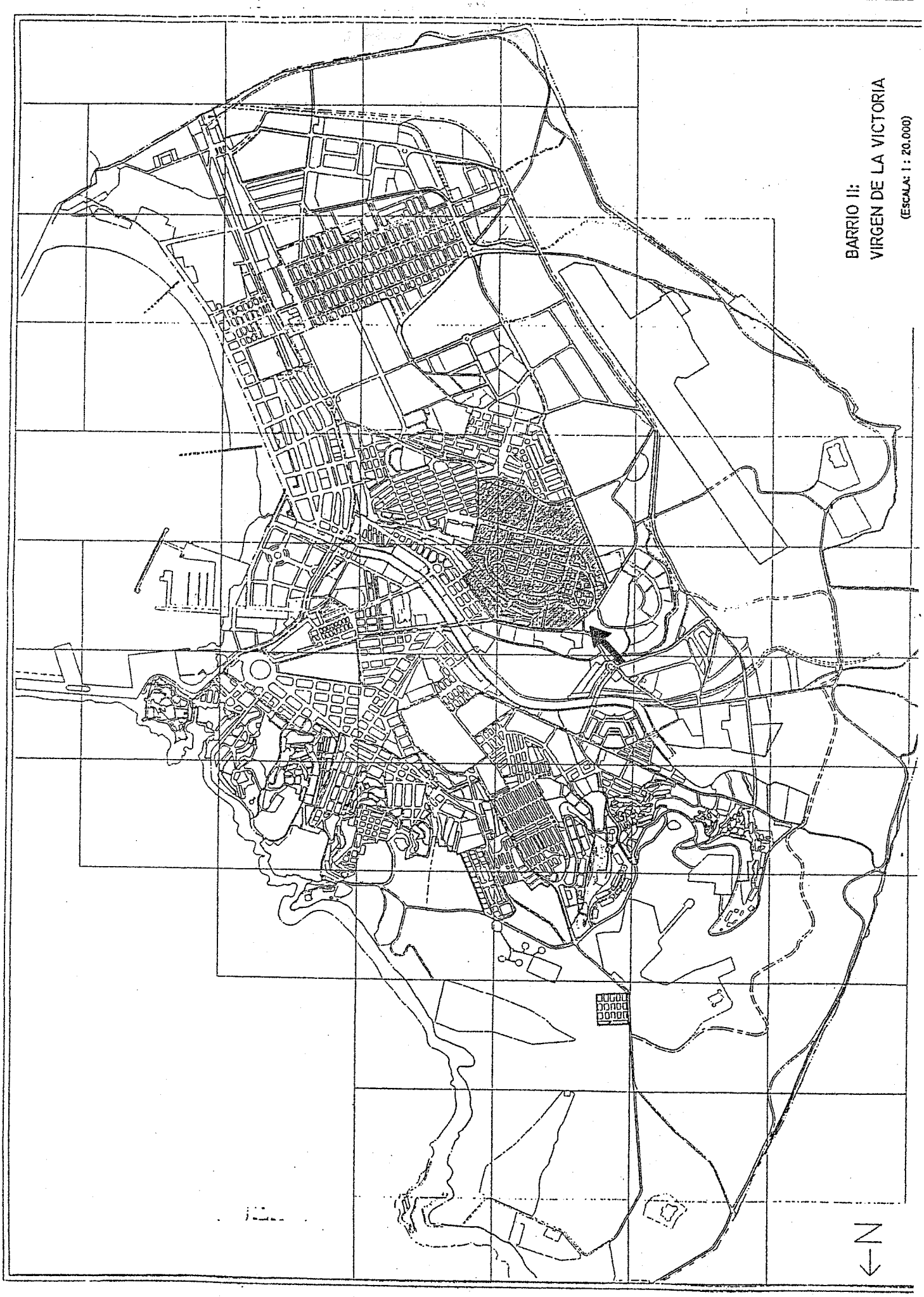
* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 10:
ISAAC PERAL
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: ISAAC PERAL
AREA DE REPARTO: 11
APROV. TIPO A.R.: 3,33

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	5	4
Altura máxima total:	16,75 m	- 14,50 m: calles > 15 m ancho
		- 13,50 m: resto
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí
Parcela mínima:	1000 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 60 %	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 85 %
Edificabilidad Máx.:	3,15 m2/m2	3,76 m2/m2
Aprov. med. manz.:	2,99	3,76
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

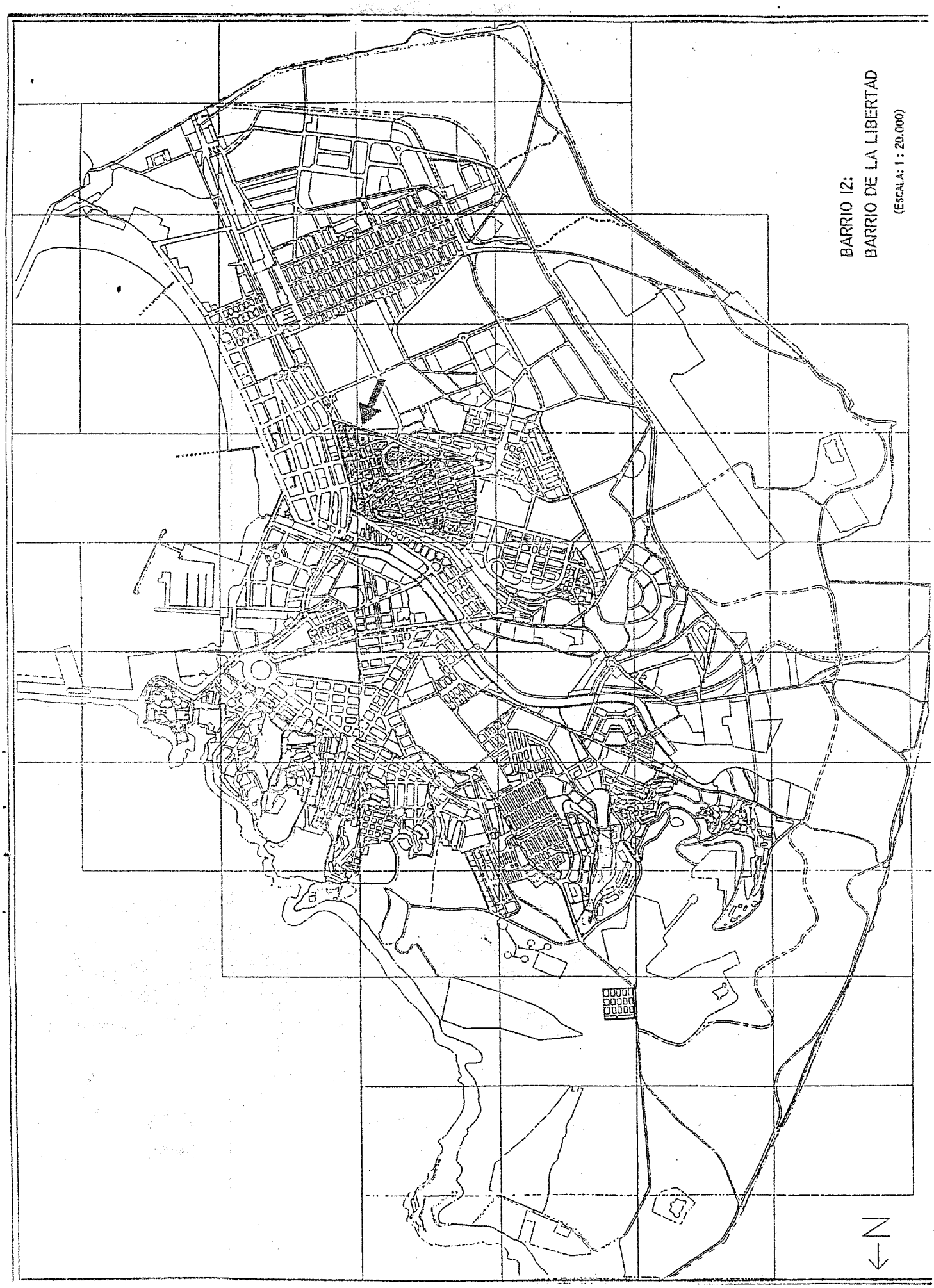

BARRIO II:
VIRGEN DE LA VICTORIA
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: VIRGEN DE LA VICTORIA
AREA DE REPARTO: 9
APROV. TIPO A.R.: 4,52

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T3)	Residencial Plurifamiliar (T4) (en manzanas número 63, 64, 65, 70 y 71)	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	5	8	5	3
Altura máxima total:	17,50 m.	26,50 m	17,50 m.	11,50 m
Edificación S/Altura:	No	No	No	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Si	Si	Si	Si
Parcela mínima:	200 m2	1000 m2	1000 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 60%	Planta Baja: 60%	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 75 %	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 100 %
				Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	4,00 m2/m2	4,80 m2/m2	3,00 m2/m2	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	4,60	6,24	3,90	4,39
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

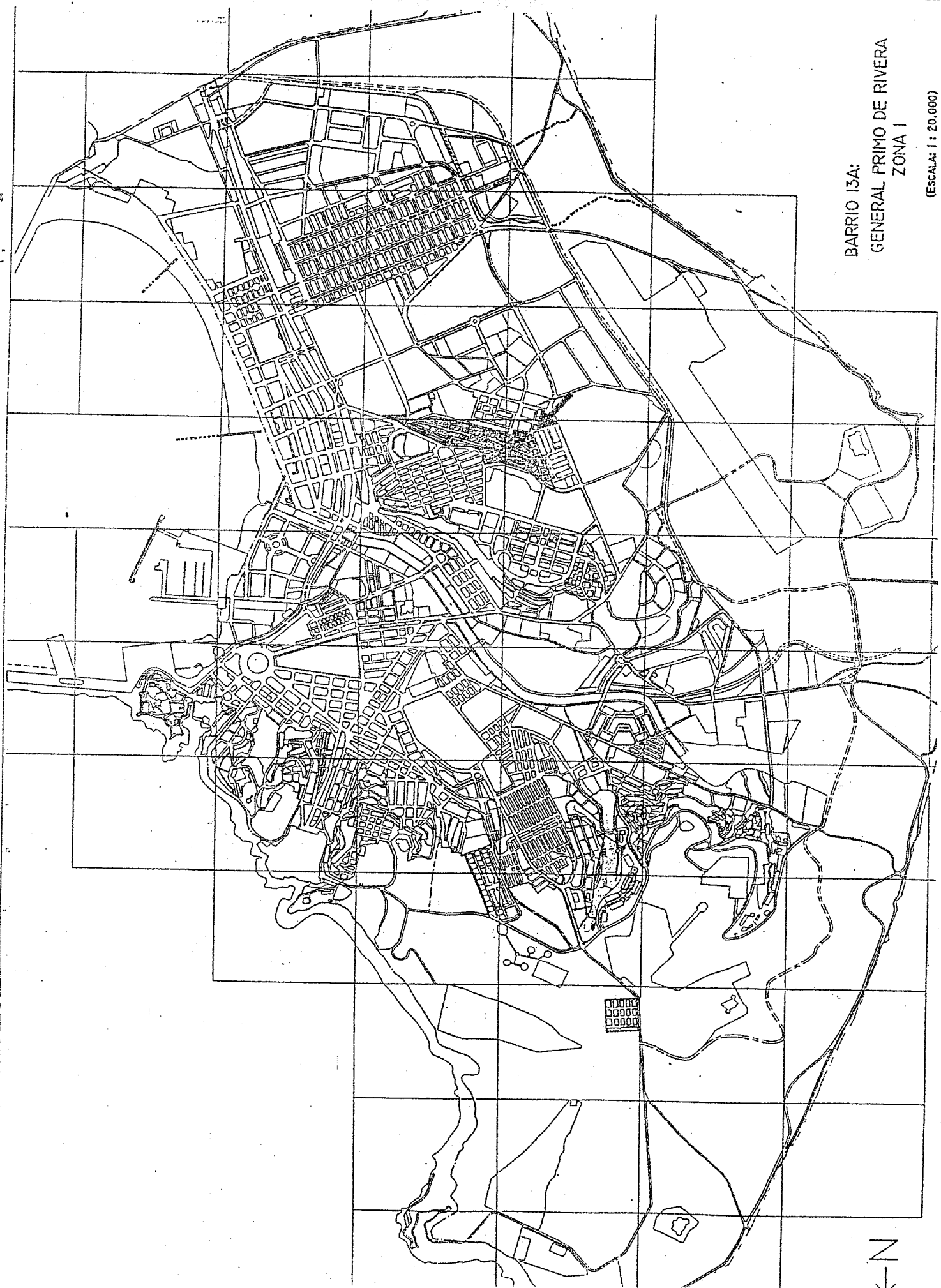

BARRIO 12:
BARRIO DE LA LIBERTAD
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

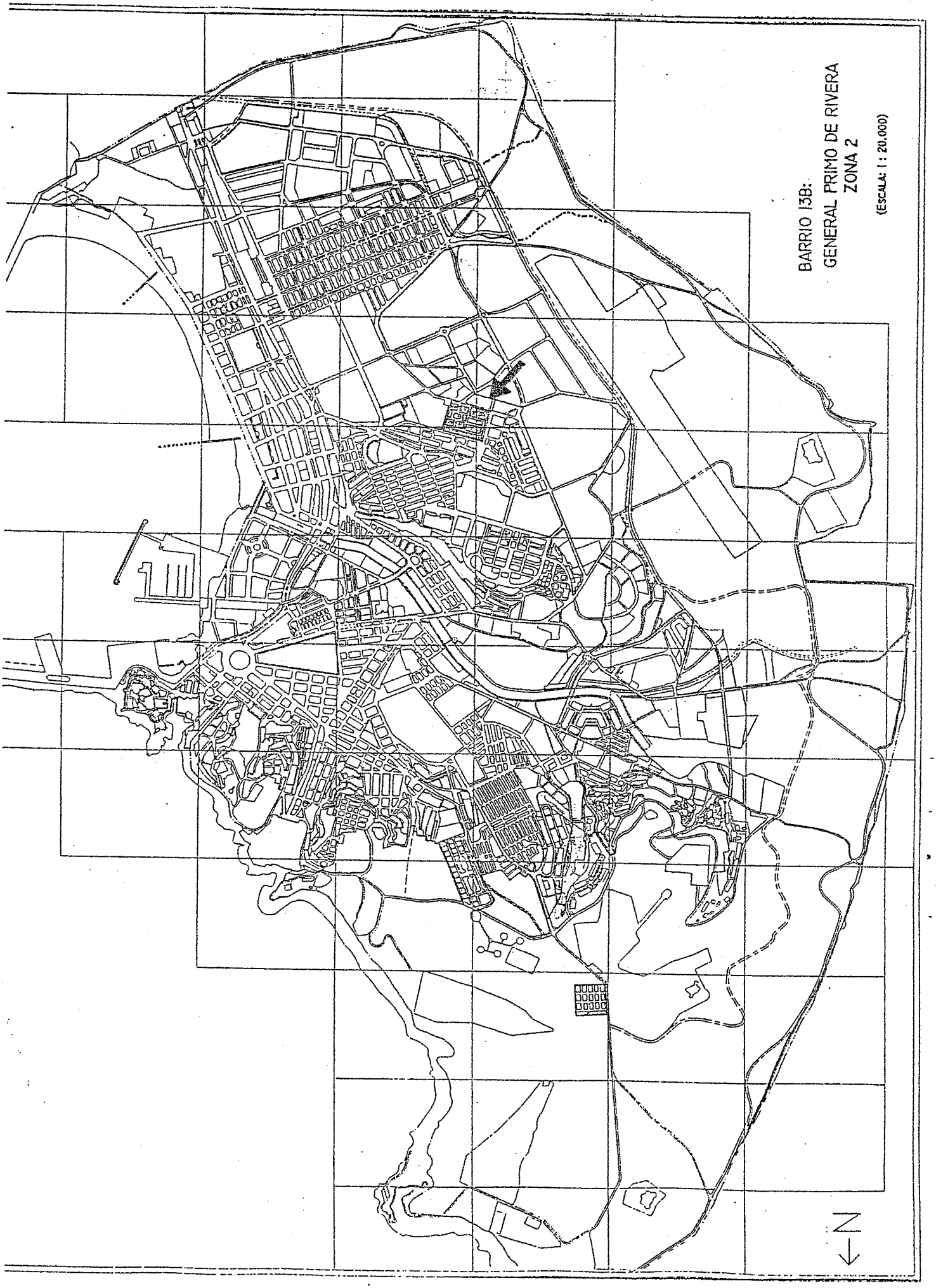
FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

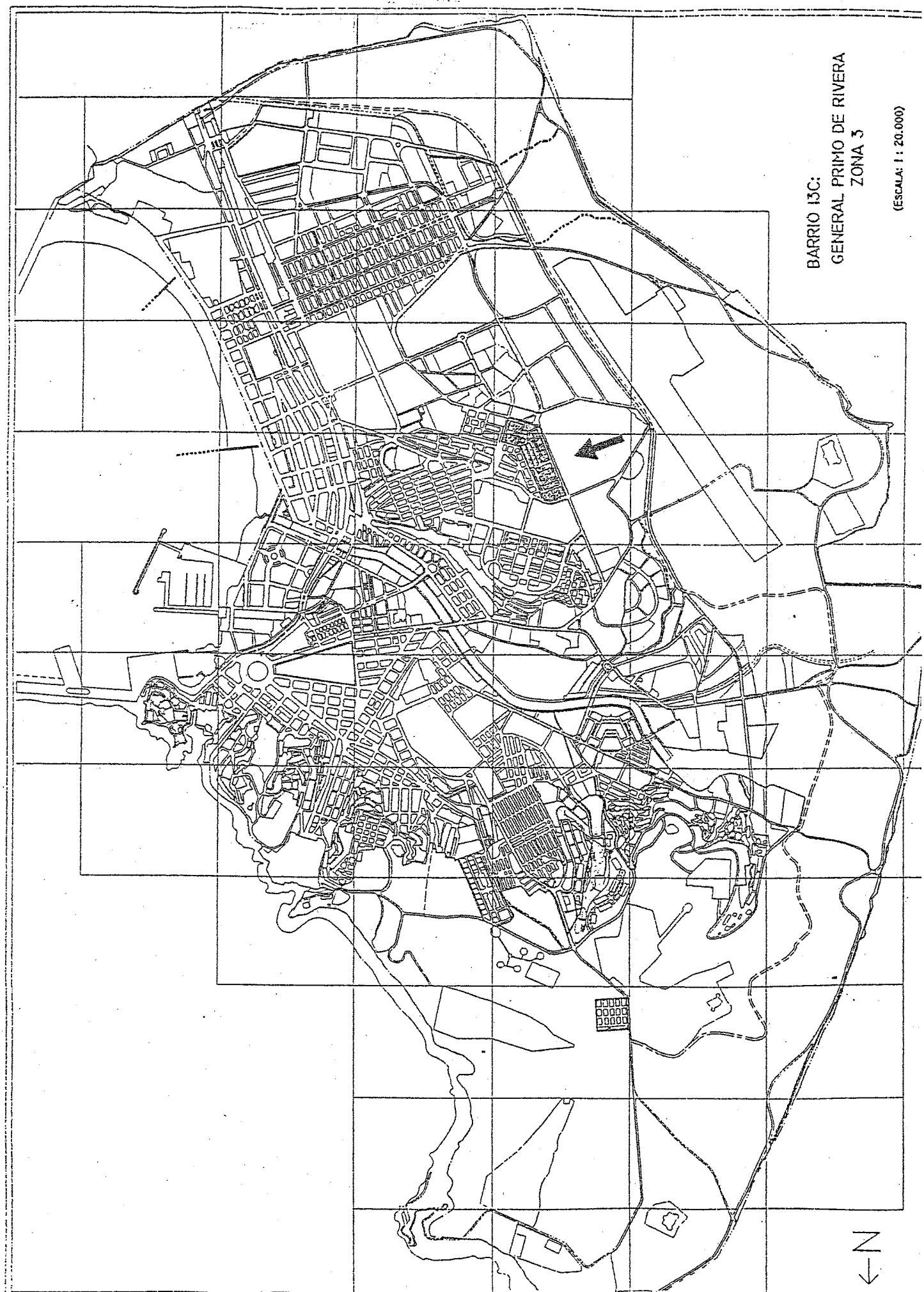
BARRIO: DE LA LIBERTAD
AREA DE REPARTO: 11
APROV. TIPO A.R.: 3,33

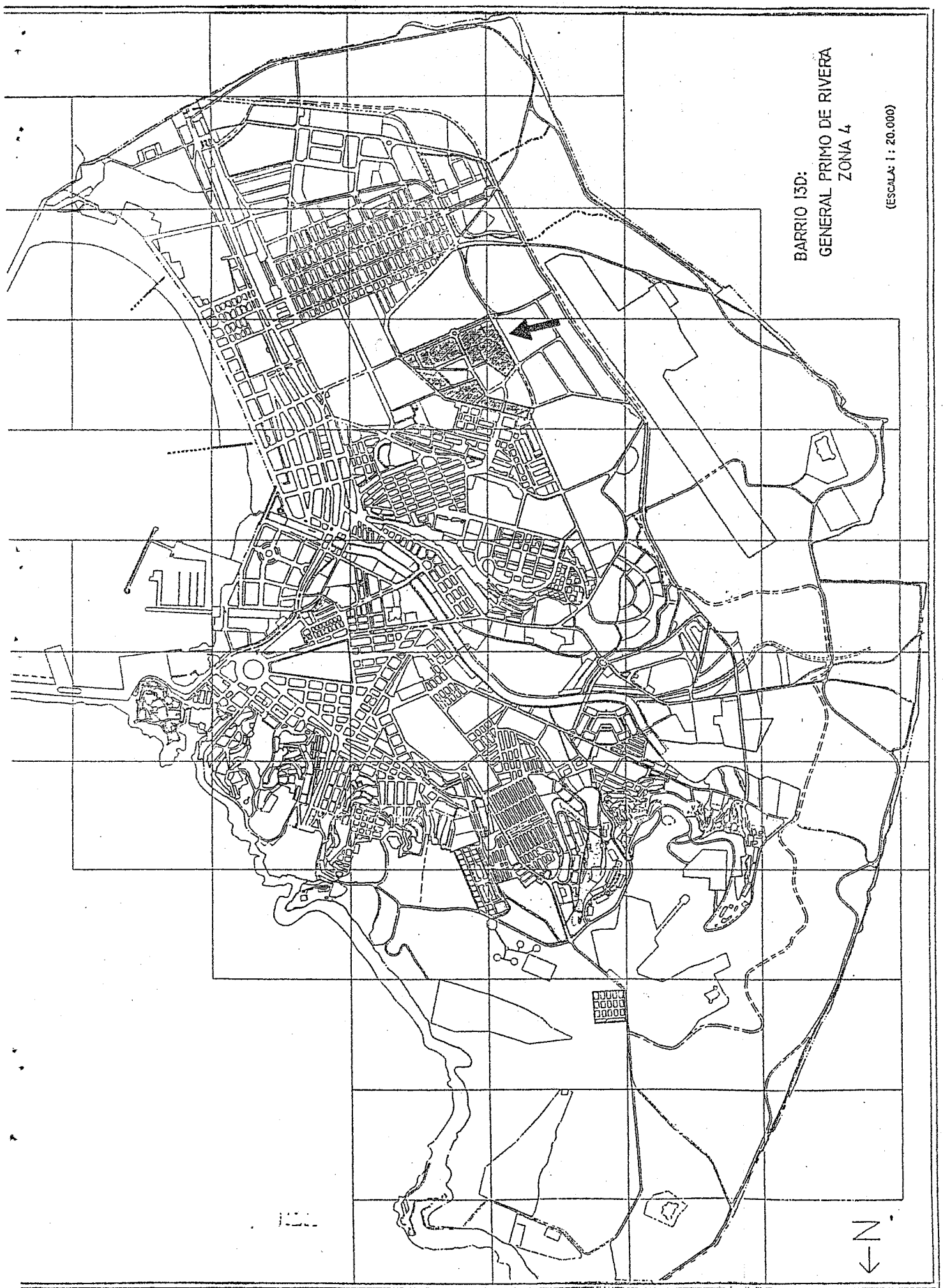
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	4	3
Altura máxima total:	14,50 m	11,50 m
Edificación S/Altura:	Atico	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí
Parcela mínima:	150 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	4,25 m2/m2	3,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,61	3,25
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 13A:
GENERAL PRIMO DE RIVERA
ZONA I
(ESCALA: 1 : 20.000)
N


BARRIO 13B:
GENERAL PRIMO DE RIVERA
ZONA 2
(ESCALA: 1 : 20.000)
N


BARRIO 13C:
GENERAL PRIMO DE RIVERA
ZONA 3
(ESCALA: 1 : 20.000)
N


BARRIO 13D:
GENERAL PRIMO DE RIVERA
ZONA 4
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: PRIMO DE RIVERA
AREA DE REPARTO: 10
APROV. TIPO A.R.: 3,00

Zona:	Nº 1	Nº2	Nº3	Nº 4
Calificación Tipo:	Residencial Mixta (T5)	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	3	4	5	2
Altura máxima total:	11,50 m	14,50 m	17,50 m	8,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Atico	Castillete, 15 m2	Atico
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí	Sí	Si
Parcela mínima:	50 m2	150 m2	350 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 85 %	Otras Plantas: 75 %	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.			Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,25 m2/m2	3,76 m2/m2	4,00 m2/m2	2,30 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,25	3,18	3,20	2,30
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

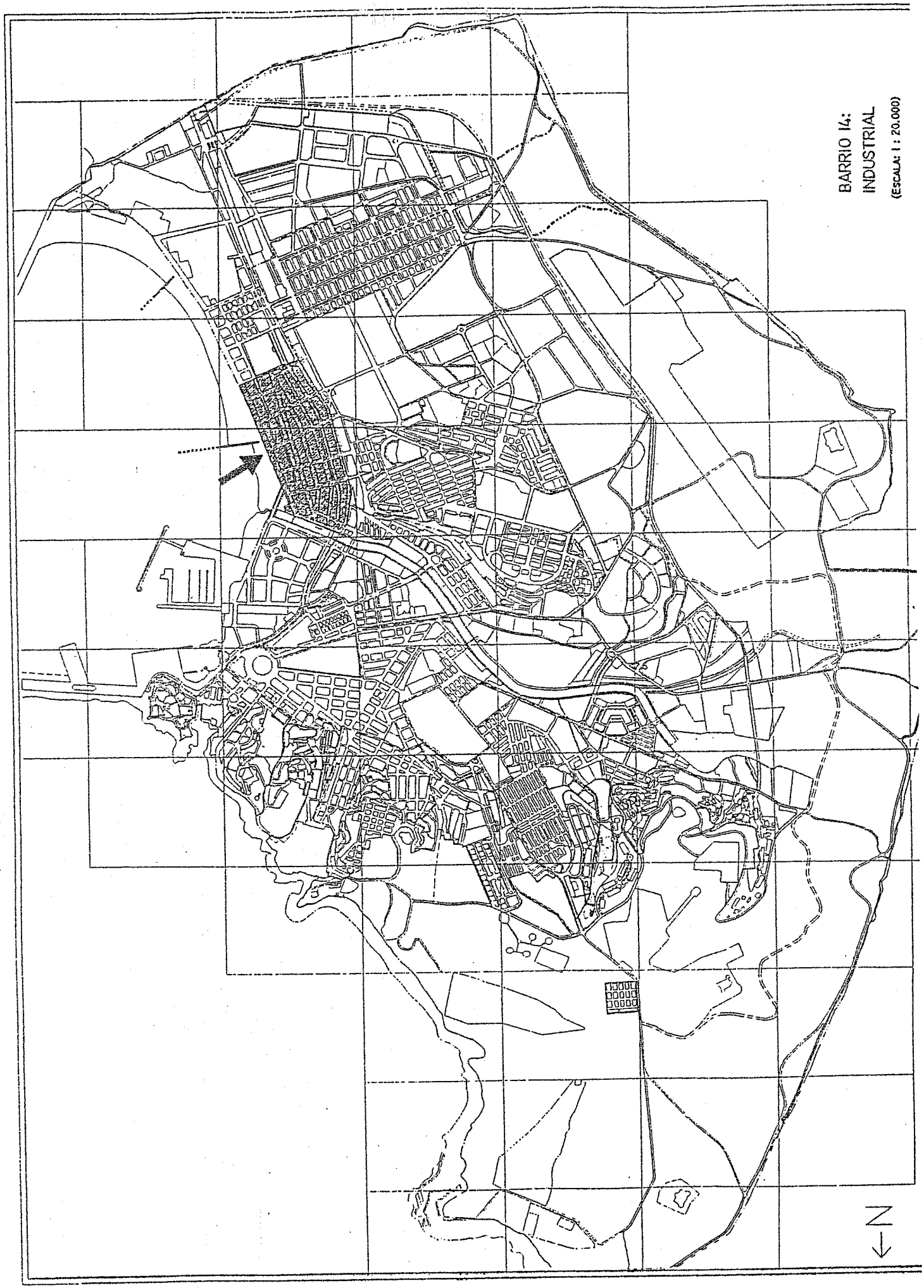
* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: PRIMO DE RIVERA
AREA DE REPARTO: 10
APROV. TIPO A.R.: 3,00

Zona:	Nº 4
Calificación Tipo:	Residencial Unifamiliar (T6)
Nº Máximo plantas:	3
Altura máxima total:	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Si
Parcela mínima:	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 80 %
Edificabilidad Máx.:	2,60 m2/m2
Aprov. med. manz.:	2,73
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales
	Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 14:
INDUSTRIAL
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

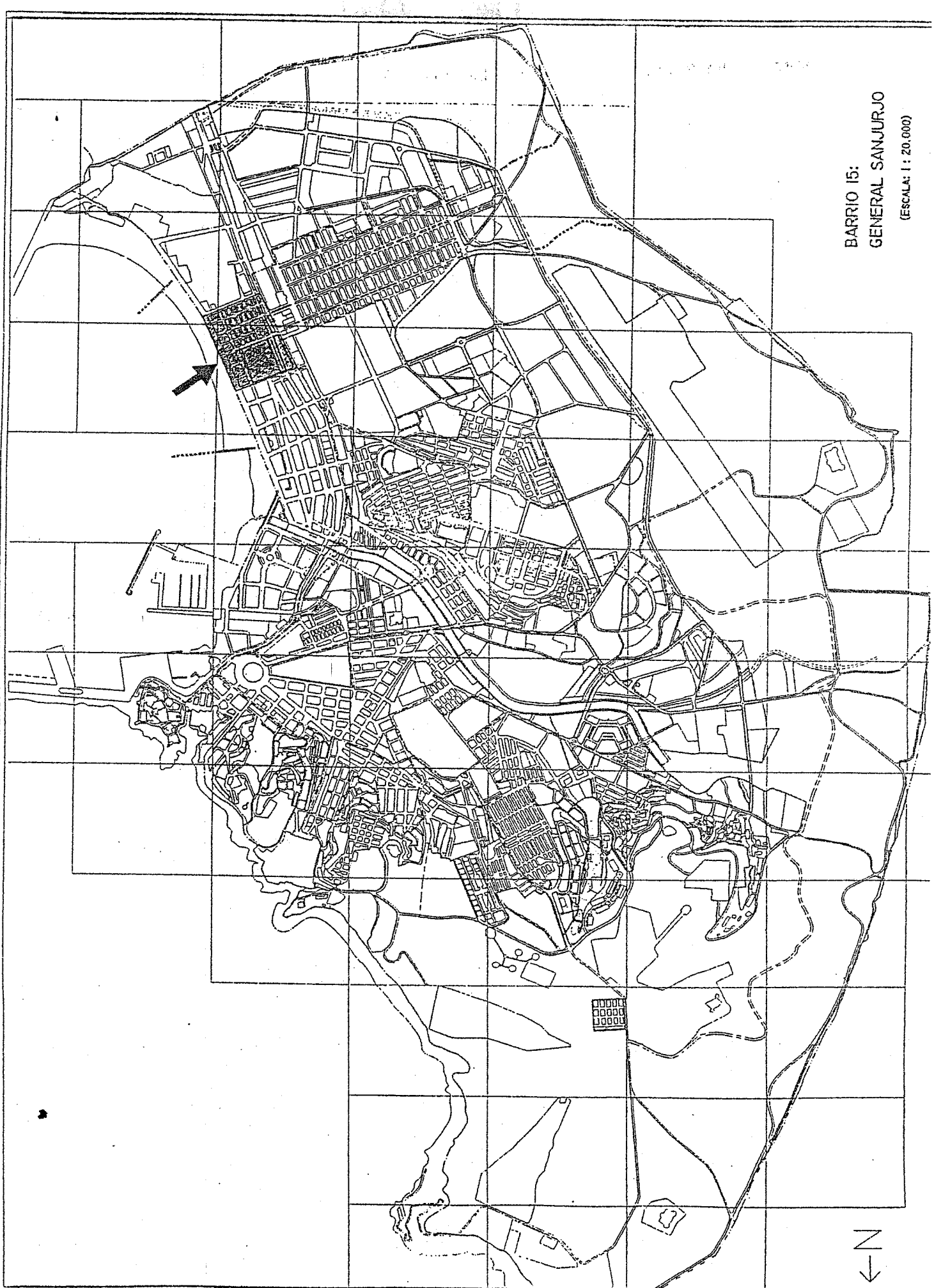
FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: INDUSTRIAL
AREA DE REPARTO: 12
APROV. TIPO A.R.: 4,27

Zona:	Frente Marítimo		
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)
Nº Máximo plantas:	6	5	5
Altura máxima total:	20,50 m	17,50 m	17,50 m
Edificación S/Altura:	Atico	Atico	Atico
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima:	500 m2	150 m2	150 m2
Ocupación:	Planta Baja: 60 %	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 85%	Otras Plantas: 80 %
Edificabilidad Máx.:	3,60 m2/m2	4,40 m2/m2	4,00 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,96	4,40	3,80
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

Nota: Prohibición expresa de ubicar talleres y almacenes

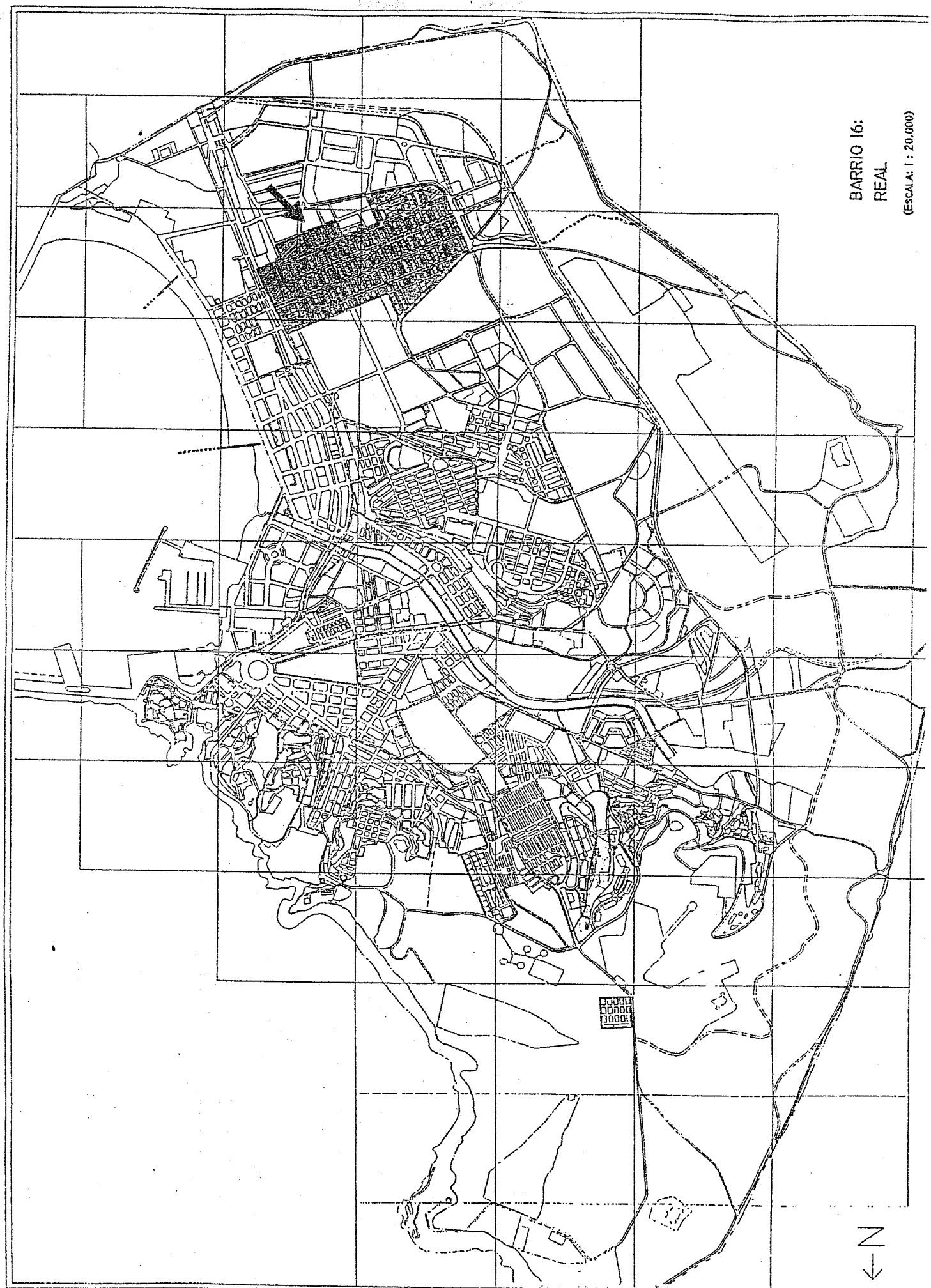

BARRIO 15:
GENERAL SANJURJO
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: HIPODROMO (GRAL. SANJURJO)
AREA DE REPARTO: .13
APROV. TIPO A.R.: 3,77

Zona:	Frente Marítimo		
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	6	5	4
Altura máxima total:	20,50 m	17,50 m	13,50 m
Edificación S/Altura:	Atico	Atico	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima:	500 m2	150 m2	70 m2
Ocupación:	Planta Baja: 60 %	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100%
	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 85 %	Otras Plantas: 100 %
			Patios Mínimos*: >9m2 6 >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	3,60 m2/m2	4,40 m2/m2	4,00 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,60	3,96	4,20
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 16:
REAL
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

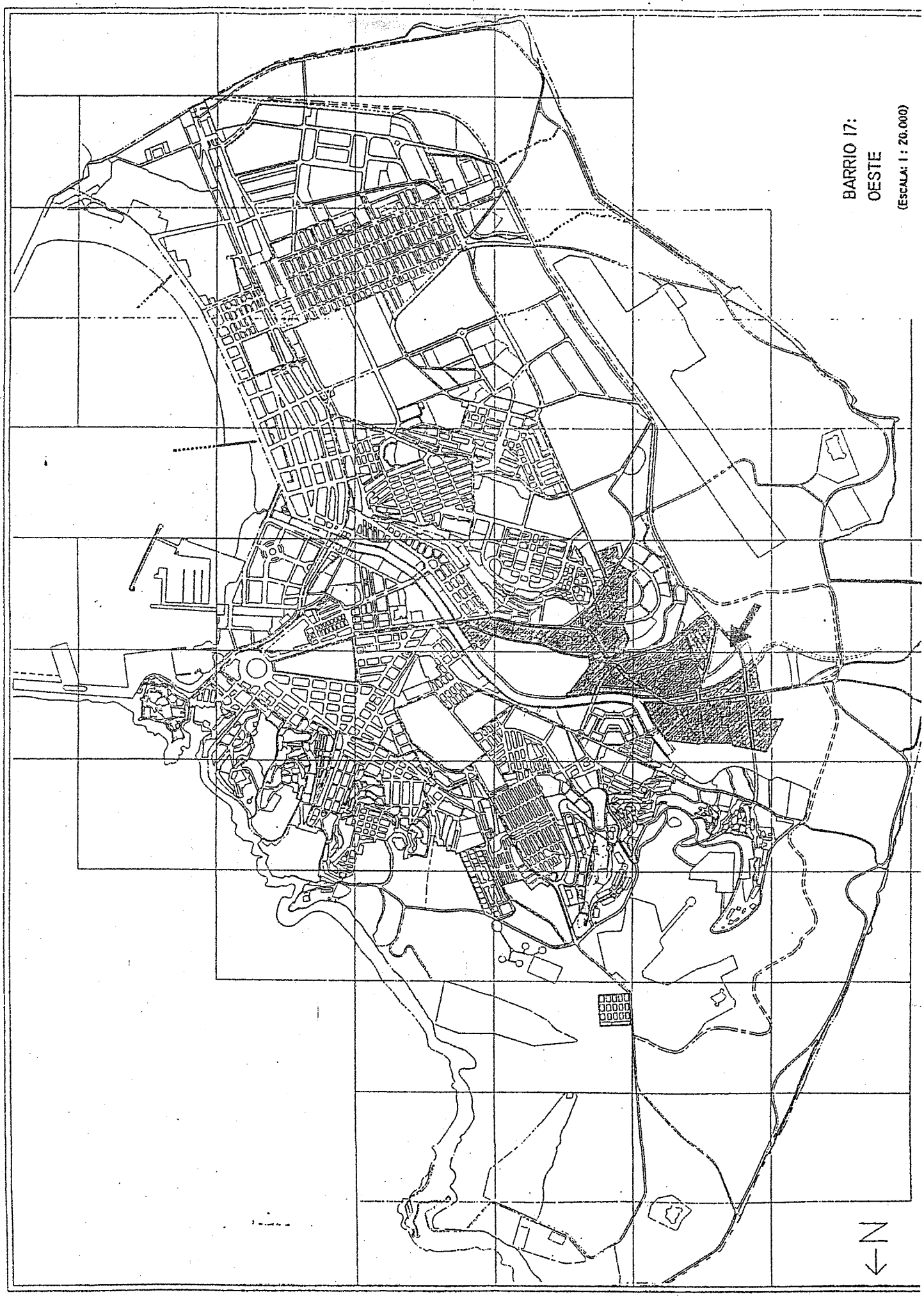
FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: DEL REAL
AREA DE REPARTO: 14
APROV. TIPO A.R.: 4,08

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)
Nº Máximo plantas:	4	5	5	4
Altura máxima total:	14,50 m	17,50 m	17,50 m	13,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2 máximo	Atico	Atico	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Si	Si	Si	Si
Parcela mínima:	100 m2	100 - 150 m2	1.500 m2	50 m2
Ocupación:	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 70 %	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 75 %	Otras Plantas: 70 %	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.			Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h
Edificabilidad Máx.:	4,25 m2/m2	4,19 m2/m2	3,68 m2/m2	4,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,61	3,35	3,49	4,25
Aparcamientos**:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

** En los bulevares de 20 ó más metros entre alineaciones, incluida acera Norte de la calle Mar Chica, cuando la planta baja sea destinada a locales comerciales, no se exigirá garaje-aparcamiento obligatorio.

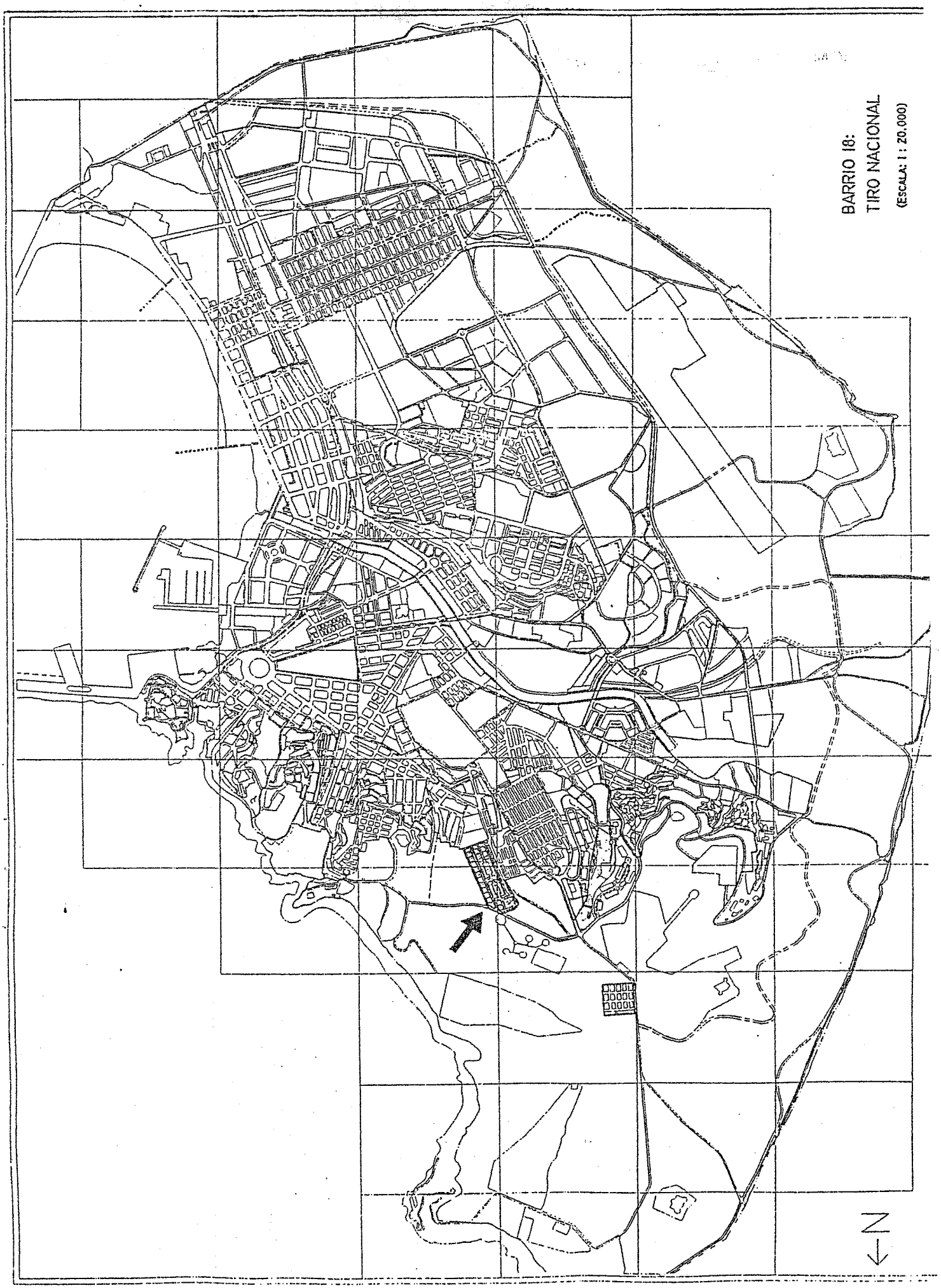

BARRIO I7:
OESTE
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

BARRIO: OESTE
AREA DE REPARTO: 8
APROV. TIPO A.R.: 1,91

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Mixta (T5)	Residencial Unifamiliar (T6)	Residencial Unifamiliar (T7)
Nº Máximo plantas:	4	3	2	3
Altura máxima total:	13,50 m	11,50 m	8,50 m	11,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2	Castillete, 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima:	1000 m2	150 m2	150 m2	250 m2
Ocupación:	Planta Baja: 60%	Planta Baja: 100%	Planta Baja: 100 %	Planta Baja: 60 %
	Otras Plantas: 60 %	Otras Plantas: 100 %	Otras Plantas: 80%	Otras Plantas: 60 %
		Patios Mínimos*: >9m2 ó >1/4 h.		
Edificabilidad Máx.:	2,55 m2/m2	2,25 m2/m2	1,80 m2/m2	1,80 m2/m2
Aprov. med. manz.:	2,17	2,03	1,71	1,80
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418


BARRIO 18:
TIRO NACIONAL
(ESCALA: 1 : 20.000)
N

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA

BARRIO: PLAN PARCIAL TIRO NACIONAL
AREA DE REPARTO: 3
APROV. TIPO A.R.: 3,23

Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T2)
Nº Máximo plantas:	4
Altura máxima total:	14,50 m
Edificación S/Altura:	Castillete 15 m2
Sótanos y Semisótanos:	Sí
Parcela mínima:	450 m2.
Ocupación:	Planta Baja: 100 %
	Otras Plantas: 100 %
	Patios Mínimos*: >9m2 6 >1/4 h.
Edificabilidad Máx.:	4,25 m2/m2
Aprov. med. manz.:	3,61
Aparcamientos:	

* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION EN ESPACIOS LIBRES.

N.441. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.

a) El presente *Capítulo* establece las condiciones mínimas que deben reunir las obras de urbanización ejecutadas sobre la base del desarrollo urbano previsto en el PGOU, sin perjuicio del contenido de la legislación y normas específicas.

b) Las condiciones aquí señaladas se refieren principalmente a los Proyectos de Urbanización, entendidos como tratamiento integral de las obras de urbanización. Sin embargo también serán de aplicación a las infraestructuras concretas objeto de Licencia de obras ordinarias de urbanización y a los Proyectos de obras municipales.

N.442. Contenido y concepto.

a) Los *Proyectos de Urbanización* son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del PGOU y del planeamiento urbanístico de desarrollo.

El carácter integral del *Proyecto de Urbanización* se refiere tanto al ámbito de una actuación (Unidad de Ejecución), como al desarrollo conjunto de todas las infaestructuras básicas.

b) Se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras; de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego; evacuación de aguas pluviales y residuales, etc. Incluirá también la ejecución de las obras exteriores que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits generados en los sistemas generales de infraestructura del municipio, por razón del incremento de la demanda que puede suponer la actuación.

c) Las *Licencias de Obras Ordinarias de Urbanización* se refiere a las obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

N.443. Condiciones Generales.

a) En ningún caso los *Proyectos de Urbanización* podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

b) Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

c) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento urbanístico que desarrollan, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

N.444 Condiciones específicas para la relación de Proyectos de Urbanización. Redes de infraestructuras.

En las Normas siguientes sólo se considerarán los aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

La aplicación de estas Normas se hará sin perjuicio de las obligaciones extraídas de la legislación especial.

N.445. Abastecimiento de agua y redes de riego.

a) Sólo se incluyen en esta Norma las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se puedan englobar dentro de un Proyecto de Urbanización, se seguirán las condiciones de la correspondiente normativa específica u ordenanzas municipales sobre la materia.

b) Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para abastecimiento serán:

1! Se entiende que es agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad prevista por la Jefatura Local de Sanidad por responder a las características previstas en el Código Alimentario.

2. La dotación mínima de agua potable nunca será inferior a 200 l/hab/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y el tipo de construcción proyectada.

3. Para riego de parques, jardines, etc., y suministro de otros usos, se fijará una dotación de agua que justifique las características de la ordenación.

4. Para zonas industriales se establecerá una dotación con un caudal de 20 m3/día por cada una de las industrias establecidas. En cualquir caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres para tener en cuenta las variaciones de consumo.

5. Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidd del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular, manantial, pozo, etc.

6. La velocidad media de la red será de 1 m/seg.

7. Las bocas de riego serán homologadas, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. La distancia entre las bocas de riego se justificarán, en función de la presión de la red, de forma que la cobertura del área sea total.

8. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del servicio contra indencios. En el dimensionamiento de la red de hidrantes se considerarán las hipótesis y condiciones de partida de la Norma Básica de la Edificación sobre Protección Contra Incendios en los edificios.

9. Las conducciones y el resto de los elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular el tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc.).

N.446. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

a) La red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización se ajustará a los siguientes criterios:

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, al que se añade el caudal de aguas pluviales recogidas a través de la red viaria, y el que resulta de las descargas de las cámaras de limpieza

2. Normalmente, se optará por el sistema unitario, sin embargo, en aquellas zonas de uso residencial en las

que existan cauces a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

3. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público y, a ser posible, no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y jardines.

4. Para el vertido al subsuelo de aguas residuales, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente, mediante informe técnico, las condiciones de permeabilidad del terreno.

5. La sección mínima de las condiciones del alcantarillado será de 0'40 ml. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3'00 m/seg.

6. La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona a la que se ha de servir.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a cauces, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún previa depuración, debiendo acreditarse en cada caso las soluciones técnicas idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

7. Las acometidas domiciliarias verterán siempre a pozos de registro, con un diámetro mínimo de, al menos, 0'25 m. Estos se situarán sobre cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial o final de los rápidos. Además, se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

8. Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

9. Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados usualmente por el Ayuntamiento.

b) En la ejecución de las redes de saneamiento en urbanizaciones de nueva planta se aplicarán, además, los siguientes criterios y cifras mínimas de control.

1. En relación con el saneamiento y vertido deberá estudiarse y justificarse, a partir de una evaluación aproximada de los caudales de aguas negras y pluviales, el trazado, secciones, tipo y materiales utilizables en los colectores principales.

También se estudiarán distintas soluciones de emplazamiento del punto o puntos de vertido, así como la depuración. La comparación de las distintas alternativas se hará teniendo en cuenta los aspectos funcionales y económicos, tanto desde el punto de vista constructivo como de explotación.

2. En relación con la red de saneamiento deberán estudiarse los siguientes aspectos :

-Se comprobarán los aspectos relacionados con los caudales de aguas negras y caudales de aguas pluviales (estudiando, para las distintas zonas, las aportaciones de ambas procedencias). Para las aguas negras se tomarán los mismos caudales que los calculados para la red de dotación de agua, y se le añadirán las aguas pluviales recogidas a través de la red viaria y el que resulte de las descargas de las cámaras de limpieza.

-El trazado de la red se proyectará de forma que discurra por las calles o espacios libres para que se pueda añadir fácilmente en su registro.

c) En relación con las obras especiales, deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones al proyecto:

1. Pozos de registro: Deben situarse a distancias máximas de entre 50 ml. si no son visitables y de 20 ml., si son visitables. Se dispondrá de pozos de registro en puntos singulares, tales como cambios de alineaciones, pendientes, etc.

2. Cámaras de descarga. Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que sea de temer sedimentación, bien por la reducida pendiente o por el escaso caudal previsible. Tendrá una capacidad mínima de 0,60 m^3.

Deberá estudiarse y justificarse adecuadamente el diámetro del sifón y descarga, asi como el nivel ascensional del nivel de agua en la cámara, de forma que el acabado del sifón sea perfecto y que el consumo de agua esté admitido entre límites admisibles.

3. Aliviaderos de crecidas. Podrán intercalarse en la red para evacuar caudales de crecida que produzcan una dilución de las aguas negras, estudiando adecuadamente el desagüe y el vertido desde el punto de vista técnico y sanitario.

d) Toda urbanización de nueva planta en que se proyecten más de 200 viviendas deberá contar con estación depuradora de carácter primario, es decir, con instalación de rejilla para retención de sólidos flotantes y de arenosos para retención de arenas y solidos de gruesos en suptesión.

Toda urbanización de nueva planta en que se proyecten más de 1.000 viviendas deberá contar con estación depuradora con tratamientos primarios y secundarios (cámaras aerobias, anaerobias y, en caso necesario, procesos de fangos activos).

e) Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrá de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos con anterioridad a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

N.447. Suministro de energía eléctrica.

a) Dentro de este concepto se incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación de alumbrado público.

b) Las condiciones de estas instalaciones serán:

1. El cálculo de las redes de distribución de realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (por ejemplo, en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación). Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Regalmento Electro-Magnético para Baja Tensión.

2. El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que desarrolle la instalación.

3. La distribución de baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido será, a ser posible, subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y

en precario.

Respecto a las lineas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 ml. del conductor.

4. No se permitirá, salvo situaciones de urgencia y necesidad, la ubicación de centros de transformación en suelo de dominio público.

5. Todo Proyecto de Urbanización debera justificar que dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.

6. Las instalaciones de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc...), habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

N.448. Sistema rodado. Estándares de diseño.

a) Las presentes Normas clasifican las calles y vías, tanto de tráfico rodado como las peatonales, según el esquema siguiente (N.130 y 137).

-Viario de primer orden o de sistema general (que incluye carreteras).
-Vías de segundo orden.
-Calles peatonales y viario de tercer orden.

A esta clasificación habría que añadirle las vías de acceso directo a las edificaciones.

b) Los estándares de diseño mínimos de cada uno de estos tipos de calle, cuando sean de nueva urbanización, serán:

1. Vias de acceso directo a las edificaciones:

-La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 8 m.l.
-La calzada mínima será de 6 m.l.
-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1 m.l.
-Si la vía es de carácter peatonal, el ancho total de la calle será, como mínimo, de 6 m.l. (entre alineacione situadas a uno y otro lado de la vía).
-Las vías en fondo de saco no podrán servir a más d 20 viviendas y tendrán una longitud máxima d 8.m.,disponiendo en su final de una raqueta o gloriet para giro de vehículos.
-Si se disponen aparcamientos laterales a la calzada, e ancho mínimo será de 1,80 ml. en los aparcamiento en línea, ambos acumulados al ancho mínimo de l calzada.
-El radio mínimo del borde interior del pavimento e intersecciones urbanas será de 8 ml.

2. *Calles peatonales y viario de tercer orden.*

-La distancia mínima entre alineaciones a parcela situadas a uno y otro lado de la vía será de 10 ml.
-La calzada mínima será de 7 ml.
-El ancho mínimo de carril será de 2,50 ml y máxim de 3,00 ml
-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de l calzada ,1,50 ml.
-Si la vía es de carácter peatonal el ancho total de l calle será, como mínimo, de 6 ml. (entre alineacione situadas a uno y otro lado de la vía).
-Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
-Si se dispone de aparcamientos laterales a la calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 1,80 ml.para los aparcamientos en línea y 5 ml. para los aparcamientos en bateria, ambos acumulados al ancho de la calzada.
-El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 12 ml.
-Cuando se trate de uso industrial, las vías de distribución de estas zonas tendrán como mínimo una separación de 15 ml. entre alineaciones, con un ancho de calzada de 12 ml y aceras con un ancho mínimo de 1,50 ml.

3. Vías de segundo orden.

-La distancia mínima entre alineaciones a parcela situadas a uno y otro lado de la vía será de 13 ml.
-La calzada mínima será de 7 ml.
-El ancho mínimo de carril será de 2,50 ml y máximo de 3,00 ml.
-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 3 ml.
-Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
-Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en línea y 5,00 ml. para los aparcamientos en bateria , ambos acumulados al ancho de calzada.
-El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 12 ml.
-Cuando se trate de usos industriales, estas vías tendrán como mínimo 18 ml. entre alineaciones, con un ancho de calzada de 10 ml. y aceras de peatones con un ancho mínimo de 1,50 ml.

4.Vías de primer orden.

-En el caso de carreteras se estará a lo dispuesto en estas Normas (N. 130.e), en aplicación de la Ley de Carreteras, como mínimo, salvo que el PGOU. gráficamente aumente dicha protección.
-En el resto de las vías de primer orden la distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 20 ml.
-La calzada mínima será de 14 ml.
-El ancho mínimo de carril será de 3,20 ml y máximo de 3,60 ml.
-Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 5 ml.
-Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
-Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en bateria, ambos acumulados al ancho de la calzada.
-El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 35 ml.

N.449. Tratamiento de residuos.

Para el cálculo del volumen de desperdicios y basuras, a los efectos de determinar los espacios para su acumulación y tratamiento, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 Kg/hab/día.

Se recomienda la recogida de estos residuos en autocamiones acondicionados, que vertirán en estaciones de recogida, ya sean definitivas o intermedias, situadas a una distancia mínima de 2,00 Kms. del suelo urbano y urbanizable.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE.

N.450. Condiciones de sanidad e higiene.

a) El presente *Capitulo* describe las Normas mínimas de sanidad e higiene que han de cumplir las edificaciones e instalaciones construidas al amparo del presente PGOU.

b) Estas condiciones se aplicarán sin perjuicio del contenido de la legislación específica aplicable en cada

caso.

c) Estas Normas se consideran como mínimas. Sobre ellas el Ayuntamiento podrá, siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del Municipio, establecer las correspondientes normas que incrementen las prescripciones a observar en viviendas y locales, así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

SECCION 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

N.451. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

a) El conjunto de actividades que merece esta denominación, por sus características, están reguladas básicamente por el Regiamento de 30 de Noviembre de 1.961. La solicitud de licencia para estas actividades seguirá el procedimiento y requerirá la documentación descrita por estas Normas (N.363).

b) Por *actividades molestas* se consideran todas aquellas actividades que constituyan incomodidad, por los ruidos, vibraciones que producen, o por los humos, gases. olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que éstas eliminen.

Entre las actividades con esta consideración se sitúan, a título indicativo, vaquerías, mataderos, fábricas, imprentas, salas de cine, etc.

c) Las pescaderías, carnicerías y similares deben estar dotadas, obligatoriamente, de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

d) Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, quedan prohibidos dentro de los ámbitos urbanos.

e) Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras exigidas por la legislación específica.

f) Son *actividades insalubres* las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.

g) Son *actividades nocivas* las que por la misma causa puedan ocasionar daños en la riqueza agrícola o piscícola.

h) Las actividades que producen humos, polvos. nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos o insalubres, deberán estar dotados obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquellos, en el aire del interior de las explotaciones, las cifras indicadas en el Anexo 2 del Reglamento e Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (85).

i) Son *actividades peligrosas* aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Entre éstas se encuentran, a título indicativo, las estaciones de gasolinas, garajes, etc.

j) Las actividades peligrosas se instalarán en locales ya construidos o que se construyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.

k) La construcción de depósitos y almaneces de productos combustibles o inflamables se realizarán de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictada para cada producto por el organismo competente. (85).

l) En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, cuando entre ellos existan algunas de naturaleza inflamable o explosiva. En cualquier caso, estos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes para la prevención de incendios.

m) Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles, de suficiente espesor y altura, en los que no existan puertas, ventanas, ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.

o) Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada entre las comprendidas en el Reglamento, deberá solicitarse licencia municipal, cuyo expediente debería, además de cumplir los requisitos generales establecidos, incluir informe del Jefe Local de Seguridad, así como de los técnicos municipales competentes, según la naturaleza de cada actividad.

SECCION 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECIFICAS.

N.452. Normas sobre mataderos.

El emplazamiento de los mataderos o sitios donde se sacrifica ganado para abasto público será, preferentemente, en suelo no urbanizable, cerca de carreteras y con ventilación y luz suficiente, alejados además, de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne. Debe contar con agua potable, cuya presión no será inferior a 2 at. y, al menos, con dos accesos (entrada de animales vivos y salida de carne limpia). En todo caso, se cumplirán las condiciones e indicaciones impuestas por los Servicios Técnicos Municipales a cada proyecto.

N.453. Mercados.

a) La venta al por mayor se situará fuera de ámbitos de carácter residencial y estarán dotados de agua potable y desagües, evitando la entrada directa del sol sobre los alimentos.

b) Los mercados públicos y venta al por menor insertos en la ciudad deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados del Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes y, como mínimo, contarán con agua potable, alcantarillado e iluminación suficiente (natural y artificial). Se evitará la construcción de estos mercados en plantas altas de edificios.

c) Los puestos de venta deben reunir las mismas características que se exigen para los establecimientos del párrafo anterior, en relación con los productos que se expresan.

N.454. Espectáculos públicos.

a) En estos locales (en los que debe prohibirse fumar). se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala, impidiendo en ella las corrientes de aire.

b) No se permitirá la limpieza y el barrido en seco, evitanto así el levantamiento de polvo.

c) La superficie del local deberá ser superior a 4 m2/persona de capacidad.

d) Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios, y se establecerán lavabos en cada piso a razón de 10 por cada 500 personas, pudiéndose reducir en casos excepcionales a 5 por cada 500 personas. Estos lavabos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados, con suelo impermeable y las paredes recubiertas hasta 2 ml de altura de material lavable o azulejos.

N.455. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.

a) Las paredes, suelo o mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavable. Los alimentos que se exponen al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de cristal o plástico que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberá estar correctamente resuelto.

b) Las cocinas y lugares destinados a la preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que éstos se difundan por el establecimiento y salas abiertas al público.

N.456. Campings.

Para autorizar su apertura es condición indispensable que la instalación tenga resuelto el abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos, y además tenga instalados retretes, duchas, lavabos, espacios para asistencia médica y botiquín de urgencia.

Todas estas cuestiones deben quedar certificadas por la Jefatura Local de Sanidad antes de autorizar su funcionamiento cada temporada.

N.457. Piscinas.

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como en todo lo referente a instalaciones, cloración, cambio de aguas y normas higiénico-sanitarias en general, se estará a lo establecido en la Orden Ministerial de 31 de Mayo de 1.960.

N.458. Viviendas.

a) *Protección contra humedad.* Toda vivienda situada en planta baja, en contacto directo con el terreno, deberá estar separada de éste por una capa de aire o de mortero de cemento de 6 a 10 cms. de espesor, como mínimo.

b) *Aislamiento térmico.* Los aislamientos térmicos d que se doten las viviendas deberán reunir las siguiente condiciones:

1. Bajo coeficiente de conductividad térmica.

2. Incombustibilidad.

3. Inatacabilidad por roedores y artrópodos.

4. Indestructividad por vibraciones y que no se asient con el paso del tiempo.

5. Que sea centro de composición química constant para que no ataque a las canalizaciones, ni a la armaduras metálicas con las que pueda ponerse e contacto.

6. Que no tenga olor alguno, ni influencia nociv sobre el organismo, ni produzca ningún tipo d sensibilizaciones.

c) *Aislamiento sonoro.* Las viviendas deberán esta provistas de sustancias absorbentes para la recepció

---

acústica, que pueden ser:

1. Placas rígidas hechas de materiales de construcción porosos y con fibras vegetales o minerales.

2. Placas flexibles del género de fieltro.

3. Revestimiento a base de sustancias fibrosas o polvorientas construidas o soportadas por tejidos, moquetas o enlucidos plásticos sobre paredes.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina cuya emisión sonora exceda de 80 Db.

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y tomas de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de agua se ubicarán y aislarán, de modo que se garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db hacia el exterior del edificio.

N.459. Viviendas en suelo no urbanizable.

Además de las condiciones de la norma anterior, las viviendas que se puedan construir en esta clase de suelo al amparo del PGOU, deberán:

a) Aislar la casa de las aguas de lluvia para prevenir humedades, evitando los terrenos arcillosos y eligiendo los materiales adecuados.

b) En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.

c) El nivel mínimo de la edificación sobre el plano del campo será de 30 cm. y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de la capa freática estén al menos a 1'50 ml. de profundidad.

d) Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas como higiénicas, defectuosas (reparables o no), e insalubres.

N.460. Abastecimiento de agua.

a) Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios en el Municipio.

b) La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:

1. Agua de lluvia.

2. Aguas profundas (a través de fuentes y pozos).

3. Aguas superficiales.

4. En caso necesario, podrá abastecerse la población d agua de mar, sometida a un proceso previo d desalinización.

c) El agua de lluvia deberá ser recogida en depósito que reúnan los requisitos siguientes:

1. Las superficies de recogida serán de materia impermeable e insoluble.

2. Se deben eliminar las primeras aguas, ya que lava las superficies de recogida y arrastran el polvo y otra impurezas.

3. Se conducirán por tubos de uralita, pasando por un rejilla metálica para eliminar los productos má gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena par completar la depuración física del agua.

4. Las cisternas, en ningún caso, serán metálicas.

5. Este tipo de abastecimiento se utilizará pan viviendas aisladas. Los depósitos deben esta

revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.
d) Aguas profundas o subterráneas:

1. Si proceden de manantial, se recogerá el agua de un depósito subterráneo, de donde partirá la tubería para la red de distribución.

2. El perímetro de protección de estas captaciones será, como mínimo, de 1 ml. de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales o personas.

3. Si las captaciones proceden de pozos, el perímetro de protección será el señalado en el párrafo anterior, y en dicha zona no se podrán depositar basuras, ni existirán fosas sépticas, ni viviendas, ni instalaciones industriales.

4. La abertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada, para impedir la penetración directa de aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocarán unos encima de otros y se cimentarán entre sí. El pozo, además, tendrá un cierre hermético y no se introducirá en su interior recipiente alguno, extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.

c) Aguas superficiales:

1. Estas captaciones han de ser cerradas. La circulación en la conducción de agua deberá ser continua, en caso de que sea rodada, para evitar estancamientos, y esto se consiguirá mediante una caida en la conducción, que permita una velocidad de 30 a 50 m/seg.

2. Si la conducción de agua es forzada, ésta circulará a presión y en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/seg., ni superior a 100 cm/seg. para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.

3. Las conducciones para aguas rodadas se construirá con piedra o ladrillo, impermeabilizada con capa de cemento u hormigón.

4. Las conducciones para aguas forzadas emplearán tubos de gres o uralita, cuyas juntas se impermeabilizarán, siendo su diámetro máximo de 1'50 ml.

5. Los depósitos para el agua captada, cuyo destino sea el almacenamiento, deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día. Estos depósitos estarán cubiertos y protegidos, tanto del excesivo calor del verano como de la congelación en invierno.

6. Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa, habrá que tener en cuenta "el caudal máximo instantáneo", que es de 2'25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

N.461. Depuración de aguas.

a) El saneamiento del agua de bebida para convertirla en biológicamente inofensiva debe pasar por dos etapas:

1. *Etapa física.*
2. *Etapa química.*

b) *Etapa física*. Su finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente. Este es un requisito previo para que el agua quede tratada con desinfectantes.

Se utilizarán filtros rápidos a presión, cuyo material será arena de grano fino (1 mm.). La eliminación de las partículas sólidas se consigue por la acción de un floculizante que se añadirá al agua antes de la filtración con sulfato alumínico.

Los depósitos de arena deberán ser regenerados mediante la eliminación de sus primeros 20 ó 30 cm., que será sustituida por otra limpia haciendo un lavado a contra corriente de la capa filtrante mediante chorros de agua a presión.

c) *Etapa química*. El agua se desinfectará con cloro y sus compuestos, y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cabo por técnicos municipales competentes en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado en instalaciones fijas, semifijas y móviles, recomendándose que, en cualquier caso, se le acople el dispositivo automático de distribución de clorógeno.

N.462. Pozos negros y fosas sépticas.

a) Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada seis meses el líquido residual y deben tener, como mínimo, una capacidad de 68 litros por persona y más.

Los pozos negros impermeables solo pueden instalarse en terrenos que tengan estas características para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.

Deben instalarse a una distancia mínima de 2,00 m. de profundidad de la planta más baja de la vivienda o construcción, a unos 50 ml. de distancia de los pozos de agua potable y a 6 m mínimo de los cimientos de las viviendas. Si los suelos son calizos o arcillosos, con peligro de fisurarse cuando se sequen , es imprescindible utilizar materiales impermeables o distanciarse 100 ml. de estos elementos.

b) Las fosas sépticas corresponderán el sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas o edificaciones donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado. En el caso contrario, será obligatorio el acometer a aquélla las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda los 100 metros.

El sistema constará de los siguientes elementos:

1. Alcantarilla del edificio.

2. Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.

3. Sistema de evacuación al subsuelo, a zanjas de arena filtrante o filtros de arena. En este sentido, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

TITULO XI. NORMAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES.

N.463. Ambitos sujetos a la Ley de Patrimonio.

a) El Real Decreto 2753/86 de 5 Diciembre, delimita los ámbitos sujetos a la protección de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85 de 25 de Junio) del término municipal de Melilla.

b) La delimitación se ha hecho siguiendo el procedimiento descrito en los artículos 9 y ss del texto legal antedicho.

c) Se delimita un Conjunto Histórico, según las definición contenida en el art.15.3 de la Ley 16/85 formada por los ámbitos denominados Melilla la Vieja

y Ensanche Modernista, Barrio Industrial y Barrio del Real, con un entorno con las mismas denominaciones.

d) De la misma forma, se delimitan Bienes de Interés cultural (Fuertes Exteriores de María Cristina, Rostrogordo, Cabrerizas Altas, Reina Regente, de Camellos y de la Concepción) con el contenido del art. 15 de la Ley 16/85).
e)En este sentido, se establece, con carácter general, que sobre la edificación existente en las áreas de Protercción Cultural e Histórica, en el suelo urbano, no podrán realizarse actuaciones contrarias a las permitidas por la Ley de Patrimonio Histórico Español vigente referente a alturas, usos y rehabilitación de los edificios existentes.

f) Los ámbitos mencionados se delimitan en el plano correspondiente.

N.464. Conjunto Histórico y su entorno.

a) Los inmuebles situados en el conjunto Histórico están sujetos a las limitaciones contenidas en el art.20 y ss de la ley 16/85.

b) Será obligatoria la redacción de un planeamiento especial que cumpla las exigencias previstas en el texto legal. Dicho planeamiento podrá comprender varios planes especiales que abarquen zonas concretas del conjunto.

c) El PGOU asume en su integridad el contenido del Plan Especial de Reforma Interior de los Cuatro Recintos Fortificados. Las determinaciones del PGOU tendrán carácter supletorio con respecto a las determinaciones del Plan Especial.

d) Los planes Especiales (o Plan Especial) que ordenen el Conjunto Histórico, en desarrollo del contenido de la Ley 16/85 y las determinaciones del PGOU, establecen todos los usos públicos, así como el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Contemplaran las posibles áreas de rehabilitación integradas que permitan la recuperación de áreas residenciales y de las actividades económicas adecuadas. Contendrán los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

e) Mientras no se redacten y aprueben definitivamente los planes señalados en el párrafo anterior (salvo para el ámbito del Plan Especial de Reforma de los Cuatro Recintos Fortificados), el otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados, y, en todo caso, no se permitirán derribos totales, alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agrupaciones.

f) Desde la aprobación definitiva de los planes especiales señalados en los apartados anteriores, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el PGOU y el Plan Especial correspondiente, siempre que los inmuebles sobre los que se otorga licencia no sean monumentos ni jardines, ni estén comprendidos en su entorno. En est último caso es precisa la resolución favorable de la Administración competente.

g) Los Planes Especiales de Protección podrán permitir remodelaciones urbanas, con las directrices señaladas en el PGOU, siempre que impliquen una mejora de las relaciones del ámbito que ordenan con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el Conjunto Histórico.

h) Los planes Especiales incluirán un Catálogo de elementos, que será asumido por el Catálogo general de elementos programado por el PGOU.

N.465. Monumentos y su entorno.

Las obras y actuaciones sobre los Monumentos declarados y su entorno requerirán resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.

En este sentido, en el Programa de Actuación del P.G.O.U. se halla prevista la redacción de diferentes Planes Especiales con el objetivo anteriormente señalado de proteger los bienes culturales de la ciudad de Melilla. Estos Planes Especiales son:

1.Plan Especial para la Catalogación de los Edificios de interés
2. Plan Especial para la Protección del Conjunto Histórico y Monumentos
3.Plan Especial para el acondiocionamiento y rehabilitación de fachadas.
4. Plan Especial de Protección del Ensanche.
5. Plan Especial de Protección del conjunto disperso.
6. Plan Especial para los seis Fuertes Exteriores.

N. 466. Tratamiento de otros elementos de Interés.

La ciudad de Melilla en la actualidad se encuentra acogida en un alto porcentaje de su desarrollo bajo la protección, con distintos matices del Ministerio de Cultura en lo concerniente a su patrimonio histórico-artístico.
Estas matizaciones obedecen al distinto grado de protección y administración de las zonas en que podemos dividir la ciudad, desde el punto de vista que tratamos.

-Por un lado, el Conjunto Histórico de la ciudad, que engloba a Melilla la Vieja, Ensanche Modernista, isletas del Barrio del Real e Industrial , así como los seis Fuertes Exteriores.
-Por otro, la delimitación del entorno afectado, que en gran parte se ajusta al área que afecta al Conjunto Histórico de la ciudad.

*Así, en primer lugar, se encuentra el recinto que compone el casco amurallado de la originaria ciudad, conjunto fortificado con edad superior a cuatro siglos, el cual desde 1.953 es considerado conjunto histórico-artístico, y en consecuencia sujeto a la normativa régimen específico de tal recinto.

El mismo desde la fecha indicada quedó al amparo de l legislación vigente sobre conjuntos históricos, teniend como tutores inmediatos a una comisión local que h velado por el mantenimiento y conservación de su características y valores patrimoniales.

*Por otro lado, debemos incluir otra zona ubicada en e centro de la ciudad, la llamada Melill Modernista.Constituye una amplísima porción de casco urbano contemporáneo de la ciudad, sobre la qu se encontraba incoado un expediente de recint histórico-artístico desde marzo de 1.983.

Previo a la incoación de dicho expediente se realizaro distintos catálogos de edificaciones de la ciudad que s distinguían por sus valores "modernistas", dich catálogo tras diversas precisiones se fijó en unos 15 edificios, desperdigados a lo largo de un recinto el cu se delimita y se somete a la tutela de la comisión d Cultura como medida cautelar, mientras se tramita e mencionado expediente ante el Ministerio de Cultura.

Sin embargo, en fechas posteriores, enero de 1987, se declaró bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico artístico, esta zona central de la ciudad de Melilla, así como otras áreas dispersas en la ciudad.

Desde la puesta en marcha de las referidas medidas cautelares sobre el amplio recinto que abarca algo más del 60 % del trazado de la ciudad, todas las obras mayores y menores realizadas en el mismo han pasado por supervisión de la comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

La Comisión mencionada la cual se reúne periódicamente está compuesta por:

-Presidente: Director Provincial Ministerio de Cultura.

-Vicepresidente: Consejero Provincial de Bellas Artes.

-Vocales:
Un arquitecto designado por el MOPTMA.
Un Delegado del Alcalde.
Dos representantes de Corporaciones Culturales. o de los Centros Docentes.
Un representante de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos.

-Secretario: El de la Dirección Provincial del Ministerio de Cultura.

*Finalmente, destacar otras zonas que incluirían a las isletas dispersas del Barrio del Real e Industrial y a los Fuertes Militares (BIC).
En suma, dicho conjunto incluiría tres elementos bien diferenciados:

a) La Ciudadela o Cuatro Recintos Fortificados.

b) El Ensanche Moderno

c) Lo que podemos denominar el Conjunto disperso: Isletas en el Barrio del Real, Industrial o Fuertes Exteriores, los BIC de: María Cristina, Rostrogordo, Cabrerizas Altas, Reina Regente, de Camellos y de la Concepción.

La delimitación del Conjunto Histórico de Melilla según B.O.E., de 17 de enero de 1987, quedaría definido por:

MELILLA LA VIEJA Y ENSANCHE MODERNISTA:

Partiendo del malecón del puerto bordea la línea marítima terrestre hasta la batería de Artillería de Costa, calle Cándido Lobera, calle Ejército español, calle Roberto Cano, muro posterior de contención de la iglesia del Sagrado Corazón, plaza del Teniente Marín Astigarraga, plaza Jaén, calle Cánovas, calle Sagasta, calle Cádiz, calle Bernardino de Mendoza, camino de la Batería de Artillería de Costa hasta el mar, línea marítimo-terrestre, tapia del cementerio, línea oeste del parque infantil, acantilado, calle General Villalba Angulo, calle Comisario Valero, calle Ramón y Cajal, calle Gabriel de Morales, avenida de los Reyes Católicos, calle Hermanos Peñuelas, calle Plus Ultra, avenida Carlos Ramírez de Arellano, calle Fernando el Católico, calle Doctor Garcerán, calle Antonio Zea, calle Aviador Jiménez Benhamú, avenida Carlos Ramírez de Arellano, calle Alférez Guerrero Romero, avenida General Mola, antiguo Colegio (actualmente Hospital de la Cruz Roja), parcelas impares sobre la avenida General Mola, parcelas pares de la avenida del General Aizpuru, calle Médico Granados, antiguo puente ferroviario sobre el río Oro, calle Músico Granados, calle Actor Tallaví, antiguo cargadero del mineral (incluido puente), calle Sur-Oeste de los bloques de viviendas Orgaz, tapia de la Plaza de Toros, plaza Velázquez, calle Teniente Mejías, calle Teniente Coronel Seguí hasta la perpendicular del edificio de la Junta del Puerto, avenida Teniente Coronel García Valiño, avenida General Macías, tapia del puerto hasta cerrar la envolvente en el malecón.

BARRIO INDUSTRIAL.

Sector I: Calle del General Polavieja, calle General Pintos, antigua vía del ferrocarril, calle General Polavieja, continuación calle Pedro Navarro, antigua vía del ferrocarril, continuación calle Conde de Alcaudete, calle General Polavieja hasta el límite de la parcela número 39 y cine "Perelló" para seguir calle Alvaro Bazán, enlazado con calle General Polavieja, de donde partió.

Sector II: Calle Comandante García Morato, calle del Marqués de los Vélez, calle Carlos V, calle Conde de Alcaudete.

BARRIO DEL REAL.

Sector I: Mercado

Sector II: Calle General Villalba, calle Ceuta, calle Castilla, calle de la Legión.

Sector III: Calle Capitán Arenas, calle Ceuta, calle Cataluña, calle Jiménez Iglesias.

FUERTES MILITARES

María Cristina, Rostrogordo, Cabrerizas Altas, Reina Regente, de Camellos y de la Concepción.

Asimismo, siguiendo las sugerencias realizadas en el mes de Noviembre de 1991 por la Dirección Provincial del Ministerio de Cultura en Melilla, plasmadas en la necesidad de un Plan Especial en el Ensanche, así como el Proyecto del Plan del Color de Melilla, el P.G.O.U. las recoge y de acuerdo con ellas estima se lleven a cabo, en el Programa de Actuación.
En primer lugar, señalar en relación a la propuesta de un Plan Especial en el Ensanche, éste se definiría por el artículo 20 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Así según la cual se establece que:

"1 La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área, afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente
contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área

residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachada y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico Artístico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que se desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones."

En relación al contenido del "Proyecto del Plan del Color" transcribimos literalmente su contenido, según la versión original de la Dirección Provincial de Cultura:

a) Objetivos Generales:

-Recuperación del paisaje urbano a partir de la identidad social, económica y cultural de Melilla.

Significa un intento riguroso de restituir científicamente los colores de Melilla.

- La Dirección Provincial del Ministerio de Cultura pretende la colaboración institucional con el Ayuntamiento, así como la participación en su financiación de la empresa privada (Procolor).

-Mejorar el proceso de toma de decisiones sobre los colores en las fachadas de los edificios y otros elementos urbanos del Conjunto Histórico de Melilla.

b) Necesidad:

-El color constituye uno de los aspectos fundamentales en la definición de la escena urbana, por ello, la preocupación por el color de la ciudad es tan antigua como la propia arquitectura.
-El número elevado de actuaciones sobre fachadas propiciadas por la Oficina de Rehabilitación de viviendas pone de manifiesto la excasa experiencia en el tratamiento masivo de este problema así como el insuficiente bagaje teórico con que se cuenta para abordarlo, especialmente en aquellos casos en que los materiales y colores son de gran variedad y riqueza, como sucede, con frecuencia, en el Ensanche Moderno.

-Es imprescindible conocer una información suficiente para las actuaciones de restauración de fachadas, tanto de los colores existentes como de los tratamientos propuestos.

-Necesidad de conocer, de forma objetiva y sistemática

---

las gamas cromáticas dominantes, las relaciones color-textura, las relaciones color-material de soporte, etc.

-Necesidad de profundizar en el conocimiento de las técnicas de restauración del color, y la de conectar con las experiencias desarrolladas en otras ciudades (Barcelona, fundamentalmente).

c)-Objetivos específicos:

-Sensibilizar a las instituciones, a los comerciantes, a los profesionales de la construcción y a los ciudadanos respecto a la importancia del color como elemento primordial del paisaje urbano.

-Elaborar una carta de colores y sus pautas de utilización en el Conjunto Histórico, así como los materiales y técnicas de aplicación cromática más adecuados y duraderos para los diferentes emplazamientos y tipos de soporte.

-Abrir unas líneas de investigación en cuanto a las posibilidades de efectuar mejoras en el paisaje de la ciudad en base a intervenciones cromáticas de conjunto.

d)- Programas:

-Estudio cromático para las fachadas. Programa para la identificación de colores originales, pautas de combinación y técnicas de aplicación en las diferentes tipologías de edificación consolidada.

-Permitirá elaborar la carta o paleta de colores.

-Equipo interdisciplinario que se encargará del desarrollo del estudio cromático, así como conjunto de trabajos de los colaboradores.

-Mejora de áreas de baja calidad paisajística. Programa para el desarrollo de métodos de intervención cromática.
-Se podrían establecer premios.

-Objetos en el espacio urbano. Programa para establecer una sistemática de utilización del color en servicios municipales, señalización, transportes públicos, publicidad viaria y mobiliario urbano."

A continuación haremos una descripción por Barrios:

BARRIO: HÉROES DE ESPAÑA
(Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: En este barrio se encuentran las edificaciones más características de la ciudad, las denominadas "viviendas modernistas"

El trazado de las calles es ortogonal y la trama resultante de la conjunción de espacios edificables, espacios libres son de carácter regular, repitiendo como elementos constantes la forma y tamaño de la manzana, así como el viario. Se trata de un área bien conectada.

Las edificaciones son generalmente de cuatro plantas, aunque hay excepciones de seis y siete, producto de transformaciones en las construcciones primarias. En un principio fueron viviendas plurifamiliares, pero posteriormente han dejado paso a establecimientos comerciales y administrativos, en las plantas bajas.

Los materiales empleados son de gran calidad (mármoles, revoques de cemento, piedra artificial, sillería, ladrillo, etc.) realizándose un tratamiento

esmerado de huecos, dispuestos de forma regular, y de fachadas, alineadas al viario.

La ocupación de la parcela es, por lo general, total.

En cuanto a los elementos de ornato, cabe señalarse que alcanzan su máximo desarrollo. Así, encontramos balcones, voladizos, ventanas, miradores, etc. todos ellos en el más sobresaliente estilo modernista.

El interés de este barrio es histórico-artístico, y como tal debe recibir un especial tratamiento, así como debe incoarse expediente de declaración.

Las condiciones de conservación son, en general, buenas.

Edificaciones de interés:

-C/ Abdelaker: nº 5 Casa modernista, nº6 Casa Racionalista, nº 9 Casa Racionalista, nº 16 Casa Historicista, nº 18 Casa Historicista.

-C/ Cándido Lobera: nº 3 Casa Historicista, nº 8 Cine Nacional.

-C/ General Chacel: nº 8 Casa Racionalista.

-C/ Ejército Español: nº 3 Casa Modernista, nº 10 Casa Modernista, nº 14 Casa Historicista.

-Plaza de España: nº 1 Ayuntamiento, nº 2 Casino Militar, nº 3 Banco de España.

-C/ General Marina: nº 14 Casa Historicista, nº 16 Casa Historicista.

-C/ General Pareja: nº 2 Casa Historicista, nº 6 Casa Historicista, nº 7 Casa Historicista, nº 11 Casa Modernista, nº 12 Casa Modernista.

-Avenida del Generalísimo: nº1 Casa Modernista, nº 2 Casa Historicista, nº 4 Casa Modernista, nº 6 Casa Historicista, nº 9 Casa Modernista, nº 12 Casa Historicista, nº 14 Casa Historicista, nº 16 Casa Racionalista, nº 18 Casa Historicista, nº 24 Casa Historicista, nº 33 Casa Historicista, nº 34 Casa Historicista.

-Plaza Héroes de España: nº 1 Casa Historicista-Modernista.

-C/ José Antonio Primo de Rivera: nº7 Casa Historicista, nº 10 Casa Historicista, nº 11 Casa Modernista.

-Plaza Menéndez Pelayo: nº 2 Casa Historicista, Iglesia del Sagrado Corazón.

-C/ General O'Donnell: nº 6 Casa Modernista, nº 14-16 Casa Historicista, nº 31 Casa Historicista, nº 34 Casa Racionalista.

-C/ General Prim: nº 15 Casa Modernista, nº 16 casa Modernista, nº 18 casa Historicista, nº 26 Casa Modernista.

BARRIO: GENERAL GÓMEZ JORDANA. (Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que resulta de la conjunción de tres barrios o grupos de edificaciones: Santiago, Buen Acuerdo y Alfonso XIII. En realidad, es un espacio de transición entre las áreas centrales de la ciudad propiamente dichas y los barrios situados en la periferia.

En primer lugar describimos Santiago, donde se documentan los pabellones militares del mismo nombre. Igualmente señalar que su trama de ocupación es en media ladera, y la edificación, por su parte, de composición regular adaptándose al terreno.

Por otro lado, están las tres manzanas de forma regular, constituidas por viviendas de una planta.
Por último, Alfonso XIII, donde hallamos viviendas de corte historicista, con sencillas pero buenas decoraciones (balaustradas con remates, paneles decorativos -medallones, guirnaldas, grecas-) en las fachadas.

En conjunto, esta unidad urbana tiene un trazado regular y cierta variedad en el tipo de viviendas asentadas, ya que encontramos tanto edificaciones de tres o cuatro plantas, como unifamiliares de sólo una. Es un espacio bien comunicado.

Notar también la complejidad de tramas, producto de diferentes épocas de consolidación y generación de los enlaces.

Las condiciones de conservación son en unas unidades buenas y en otras regulares.

Edificaciones significativas:

-C/ General Cisneros: nº 8 Casa Modernista, nº 10 Casa Historicista.

-C/ Gabriel de Morales: nº 2 Casa Racionalista, nº4 Casa Historicista, nº 6 Casa Historicista.

-C/ General Mola: nº 6 Casa Historicista, nº 15 Casa Historicista, nº 20 Casa Historicista, nº 30 Casa Modernista.

-C/ General Weyler: nº 8 Casa Modernista.

-Avenida Reyes Católicos: nº 1 Casa Historicista, nº 2 Casa Historicista-Racionalista, nº 4 Casa Racionalista, nº 10 Casa Historicista.

-C/ Lope de Vega nº 1 Colegio Ntra. Sra. del Buen Consejo, nº 3 Casa Modernista, nº 4 Casa Modernista-Racionalista, nº 6 Casa Modernista.

-C/ Sejias Serrano: nº 2 Casa Historicista.

-C/ Sor Alegría: nº 4 Casa Modernista, nº 6 Casa Modernista, nº 7 Casa Modernista, nº 9 Casa Historicista-Modernista.

BARRIO: DEL PRINCIPE. (Melilla Modernista).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se sitúa en el extremo norte del centro de la ciudad. De características similares al de Buen Acuerdo: manzanas de pequeñas parcelas, que han sufrido una gran transformación exterior. Se trata de viviendas unifamiliares, de una o dos plantas.

Composición de fachada: los huecos se disponen regular e irregularmente, y en general están alineadas.
En cuanto a los elementos de ornato: fachadas sencillas, con algunos balcones y ventanas con rejas de balaustrada.

Su interés radica en presentarse como una arquitectura muy singular del paisaje melillense.

Las condiciones de conservación no son las apetecidas, siendo regulares.

Como manzana significativa desde el punto de vista cultural cabe señalarse: nº 146 ,y como viviendas o edificios de interés no incluidos en la delimitación de Conjunto, pero que por su singularidad deberían ser incluidos, destacar a los situados en: Antonio Alarcón, 7; Antonio Alarcón, 9; Antonio Cea, 11/ Hernando Zafra, 5; Hernando Zafra 8-10; Ibáñez Marín, 4/ Villafañas; Carlos R. Arellano, 26/ Ibáñez Marín; T. Coronel Avellaneda / Ibáñez Marín, 24; Ibáñez Marín, 12; Ctra. Hidum, 35; Ctra. Hidum, 37.

BARRIO: DEL REAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: El barrio presenta una trama ortogonal, con calles que se cortan perpendicularmente, encerrando manzanas regulares, perfectamente alineadas, conjugando según su disposición diferentes tamaños.

Se documentan viviendas unifamiliares de una planta, sin embargo la mayoría se han transformado en plurifamiliares de hasta cuatro plantas (aunque minoritarias). Se trata de edificaciones repetitivas, baja densidad en la edificación.

Composición de fachada: Los huecos se disponen regularmente, las fachadas se presentan alineadas y la ocupación de la parcela es prácticamente total.

Elementos de ornato: Sencillas fachadas, reflejadas tanto en puertas como ventanas modestas. Aparecen algunos balcones enmarcados con decoración de influencia modernista.

Interés cultural: Arquitectura singular.
Edificios distinguidos por sus matices modernistas, incluidos en el ámbito de protección cultural del conjunto histórico-artístico disperso y situados en:

- Sector I: Mercado.

- Sector II: calle General Villalba, calle Ceuta, calle Castilla y calle de la Legión.

- Sector III: calle Capitán Arenas, calle Ceuta, calle Cataluña, y calle Jiménez Iglesias.

-Igualmente los edificios. no incluidos en la delimitación del Conjunto y ubicados en: Vitoria, 18 /Legión, 30; Mar Chica, 41/Coronel Cebollinos; Mar Chica, 25/Aragón; Mar Chica, 19/Doña Marina; Aragón, 29/Nueve de Julio, 22; Aragón, 21; Aragón, 19/ Legión, 15: Aragón 22; León, 22; Bilbao 14-16, Cataluña, 14; Ceuta, 56.

BARRIO: MEDINA SIDONIA.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Enclavado en un área a media ladera, las construcciones se han adaptado a las condiciones del terreno, dando lugar a un trazado sinuoso, de calles empinadas, angostas y estrechas. Algunas edificaciones se encuentran cerca de los enclaves militares y de los fuertes.

Las viviendas son obras de mampostería, sin llegar a levantarse más de una planta. Las manzanas son de forma irregular, adaptándose en tamaño y disposición longitudinal a las condiciones específicas de cada tramo del terreno.

La parte más monumental del barrio engloba en su totalidad a los recintos primero, segundo y tercero, del núcleo histórico, aunque también cabe incluirse el cuarto recinto. En suma, lo que conocemos como "Ciudadela".

Condiciones de conservación: Declarado conjunto histórico-artístico en 1953, su tutela está ejercida por el Ministerio de Cultura, por lo tanto están sujetas a la normativa y régimen específico de tal recinto.

Medina Sidonia tiene un Plan Especial y como tal debe cumplirse.

El uso permitido es vivienda con algún tipo de industria, uso comercial y público. La parcela mínima es de 50 m2, y define el porcentaje de ocupación, alineaciones y condiciones estéticas de su conservación.

FUERTES MILITARES.

Descripción: En la ciudad de Melilla documentamos varias construcciones fortificadas en:

- Cabrerizas Altas.
- Rostrogordo.
- Reina Regente.
- María Cristina.
- De la Concepción.
- De Camellos.

Se trata de edificaciones militares, construcciones de piedra y ladrillo, que forman parte del patrimonio cultural de la ciudad e incluidas en el inventario de Protección del Patrimonio Cultural Europeo, España - 2, Monumentos de Arquitectura Militar.

Se consideran de interés cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 21 del Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero.

BARRIO: CRISTOBAL COLON
(CABRERIZAS BAJAS).

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que se define por sus manzanas de forma regular, con una trama ortogonal y en cierta medida amplia dando lugar a una constante repetición de viviendas de una planta (mayoritariamente) conformadas en manzanas todas ellas similares, al igual que las estructuras del viario.

No existe ningún tipo de diversificación en el uso de la edificación.

Condiciones de conservación: regular.

Edificio de interés que debería ser incluido en la delimitación de Conjunto, el situado en: San Salvador, 7.

BARRIO: POLIGONO.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que se conserva, en sus cuatro manzanas iniciales, al pie del monte María Cristina, en similares condiciones a las primigenias permaneciendo casi inalterables las alturas y fachadas.

Un apéndice de este barrio es el llamado Barrio Hebreo, cuyos edificios se caracterizan por estar construidos en el corte clásico bereber. Como edificio significativo reseñar la Antigua Enfermería Indígena.

El barrio del Polígono presenta una cierta planificación y ordenación de calles con trazado en retícula, de cierta amplitud, encerrando manzanas de geometría regular. Disposición que se rompe y adapta a las curvas de nivel a partir de la edificación que va ascendiendo por la ladera. Las transformaciones se han reflejado en la subida de altura de algunas edificaciones (dos o tres plantas).

Otros conjuntos de edificaciones que se distinguen en el Barrio:

- Los pabellones militares que forman cuatro manzanas de carácter ortogonal y trazado de viario regular, viviendas unifamiliares. Las fachadas que presentan son sencillas.

- Edificios de mampostería de San Francisco.

El interés del barrio radica en presentar un carácter muy singular.

Condiciones de conservación: Área en general, deteriorada.

Edificaciones de interés:

-C/ Alférez Sanz: nº 2 Casa Racionalista.

-C/ García Cabrelles: nº 1 Casa Modernista, nº 3 Casa Modernista, nº 24 Casa Modernista, nº 28 Casa Modernista, Fuente Moruna, Mezquita.

-C/ Gran Capitán: nº 6 Casa Racionalista.

BARRIO: DEL CARMEN

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Barrio que engloba a chabolas, cobertizos, graneros y porquerizas. Las edificaciones existentes son de mampostería, pero sin desarrollarse en altura. Las manzanas se disponen de forma longitudinal, con un carácter alargado. La edificación pasa de la vivienda unifamiliar de una planta a residencias plurifamiliares de tres y cuatro plantas, con bajos comerciales.

Composición de fachada: se hayan viviendas con disposición de huecos tanto regulares como irregulares.

Condiciones de conservación: regulares.

Edificaciones de interés cultural mencionar las ubicadas en:

-C/ Castelar: nº 1 Casa Historicista-Modernista.

-C/ Echegaray: nº 16 Casa Modernista.

-C/ López Moreno: nº 2 Casa Modernista, nº 4 Casa

Historicista, Sinagoga Judía, nº 14 Casa Historicista, nº 16 Casa Historicista.

-C/ Padre Lerchundi: nº 10-12 Casa Historicista.

BARRIO: MUSULMAN-REINA REGENTE-BATERIA JOTA.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción:

-Musulmán: se caracteriza por presentar viviendas adosadas de parcelas pequeñas e irregulares, de una sóla planta. El material empleado: el ladrillo. El barrio adopta las condiciones propias del norte del Magreb, así las manzanas son producto del azar, no hay ordenación de ningún tipo, trama irregular, sin apenas viario.

-Reina Regente: se constatan conjuntos de viviendas unifamiliares de una planta. Las viviendas a duras penas llegan a constituir manzanas, con un carácter irregular dominadas por continuos entrantes y salientes.

-Batería Jota: se documenta toda una aglomeración de edificaciones heterogéneas, así como casitas de mampostería, que intentan guardar una precaria alineación. En esta área señalamos como viviendas de interés cultural, las ubicadas en: Ramiro Maeztu/ Acera Negrete 2-4/ Palafox.

Las condiciones de conservación son malas.

BARRIO: ATAQUE SECO.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Predominan viviendas de mampostería, sin llegar a levantar más de una planta. El trazado es sinuoso en sus calles, siguiendo la línea que marcan las curvas de nivel, lo que da una trama irregular. Las manzanas son del mismo modo irregulares, adaptándose en tamaño y disposición longitudinal a las condiciones específicas de cada tramo del terreno.

BARRIO: GENERAL LARREA.

Época de edificación: Anterior a 1900.

Descripción: Comprende los antiguos barrios del Mantelete y la Alcazaba.

-En el primero se documentan viviendas de no más de una planta, y edificios particulares. El núcleo originario consta de cuatro manzanas perfectamente alineadas, de forma regular, con parcelas de 150 m2; dichas viviendas continúan sin alterar sus fachadas y alturas.
-Por su parte, en la Alcazaba encontramos modestas casitas de piedra y barro; igualmente se haya la zona militar donde se han construido viviendas más equipadas.

BARRIO: CONCEPCION ARENAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Encontramos viviendas unifamiliares de planta baja, realizadas a base de piedra y barro.
Edificaciones de interés patrimonial situadas en:

-C/ Españoleto: nº 14 Casa Historicista.

-C/ General Mola: nº 15 Casa Historicista.

-C/ General Millán Astray: nº 6 Casa Historicista.

-C/ Tte. Coronel Seguí: nº 8 Casa Racionalista, nº 9 Casa Racionalista, nº 10 Casa Racionalista, nº 11 Casa Racionalista, nº 13 Casa Racionalista, nº 14 Casa Racionalista.

-C/ Velázquez nº 7 Casa Historicista.

BARRIO: ISAAC PERAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se hayan modestas casas de planta baja unifamiliares, junto a algunos pisos. Con el paso del tiempo alguna de estas casas han elevado su altura hasta dos plantas.

Condiciones de conservación: En general, deteriorado.

Edificios de interés, no incluidos en la delimitación de Conjunto, pero que deberían estarlo, señalar los ubicados en: Jacinto.Ruiz Mendoza, 39; General Pintos, 6; General Pintos, 36; Gral. Pintos, 5/ J. Martín Paredes; Gral. Pintos, 4/ Tercio Morados, 2; Tercio Morados, 4; Fernández Cuevas, 5/ Serrano Ruiz/ Cabo Noval; Fernández Cuevas, 1/ Plaza. Daóiz y Velarde; Fernández Cuevas, 15/ Luis de Cappa; Fernández Cuevas, 17; Fernández Cuevas, 19.

BARRIO: VIRGEN DE LA VICTORIA.

Época de edificación: Anterior a 1960.

Descripción: En un primer momento se construyen viviendas de bajo y primera planta, para posteriormente liberalizarse la altura hasta cuatro pisos. Supone un conjunto de edificaciones plurifamiliares, con cierta estructura orgánica en la que hay una disposición regular de las manzanas y un viario desarrollado y amplio. Al noroeste se hayan otra serie de edificios que alcanzan las diez plantas.

BARRIO: DE LA LIBERTAD

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se documentan viviendas unifamiliares d una planta, las cuales son predominantes, si bien e algunos casos se ha subido un primer piso. El barrio s considera inalterado respeto a sus característica originarias.

Las manzanas adoptan formas regulares, al igual que e trazado del viario, dando lugar a una descripció ortogonal.

BARRIO: GENERAL PRIMO DE RIVERA.

Época de edificación: Anterior a 1940.

Descripción: Presenta una distribución en manzanas d forma regular, con viviendas aisladas de una sóla piant y escasa superficie de parcela. También encontramos la denominadas viviendas "conguitos", parcelas de meno de 20 m2, adosadas.

Condiciones de conservación: Muy deteriorado, necesitado de intervención.

BARRIO: GENERAL SANJURJO.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Viviendas unifamiliares y también se encuentran algunos pisos.

Condiciones de conservación: Precaria.

BARRIO: CABRERIZAS ALTAS.

Época de edificación: Posterior a 1920.

Descripción: El barrio engloba cuatro grandes unidades que por su tipología y morfología significan ámbitos diferenciados. Se localizan edificaciones de mampostería, junto a viviendas unifamiliares de época reciente.

BARRIO: INDUSTRIAL.

Época de edificación: Anterior a 1920.

Descripción: Se documentan viviendas de carácter mixto: aparecen edificaciones residenciales, junto a viviendas con características tipo patio, donde algunas de ellas se han transformado en industrias.

Edificaciones de interés cultural dentro del barrio:

Sector I:

-C/ General Polavieja: nº 36 Cine Perelló, nº 38 Casa Historicista, nº 64-68 Casa Historicista.

-C/ General Pintos, antigua vía de Ferrocarril, calle General Polavieja, continuación calle Pedro Navarro, antigua vía del ferrocarril, continuación calle Conde de Alcaudete, calle General Polavieja hasta el límite de la parcela nº 39 y cine "Perelló" para seguir en calle Alvaro de Bazán, enlazando con calle General Polavieja, de donde partió.

-C/ Alvaro de Bazán: nº 2 Casa Historicista, nº 6-8 Casas Modernistas, nº 24 Casa Historicista.

-Sector II:

-Calle Comandante García Morato.
-Calle del Marqués de los Vélez.
-Calle Carlos V.
-Calle Conde de Alcaudete.

Así como las viviendas, no incluidas en la delimitació de Conjunto, de las calles: García Morato, 15; 17; 21 ; General Astilleros 2 y 15; Gral. Astilleros, 56-6 (Residencia Militar y Gral. Astilleros, 29/ Poeta Rueda Todas ellas en el Barrio del Hipódromo (Genera Sanjurjo).

DISEMINADO

Edificios : Chalet Ben Yelum, Farhana; Iglesia de Hospital Militar; Iglesia del Barrio de la Victoria Chalet Villa Carola, Ctra. Alfonso XIII, nº 68; Chale Amor, Ctra. Farhana; Chalet Mizzian, Ctra. Farhana.

ANEXO I
UNIDADES MORFOLÓGICAS REPRESENTATIVAS POR BARRIO

BARRIO 1. CRISTOBAL COLÓN (CABRERIZAS ALTAS Y BAJAS)

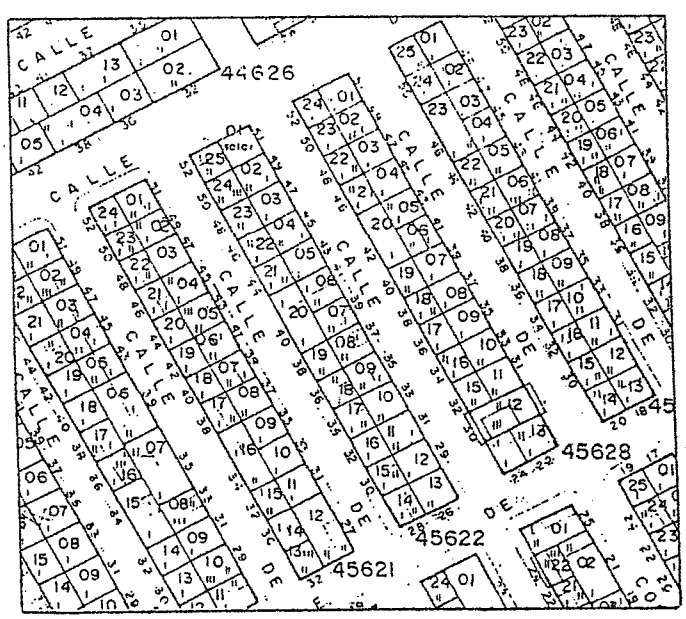


Figura 1.1.

BARRIO 2. POLÍGONO-HEBREO

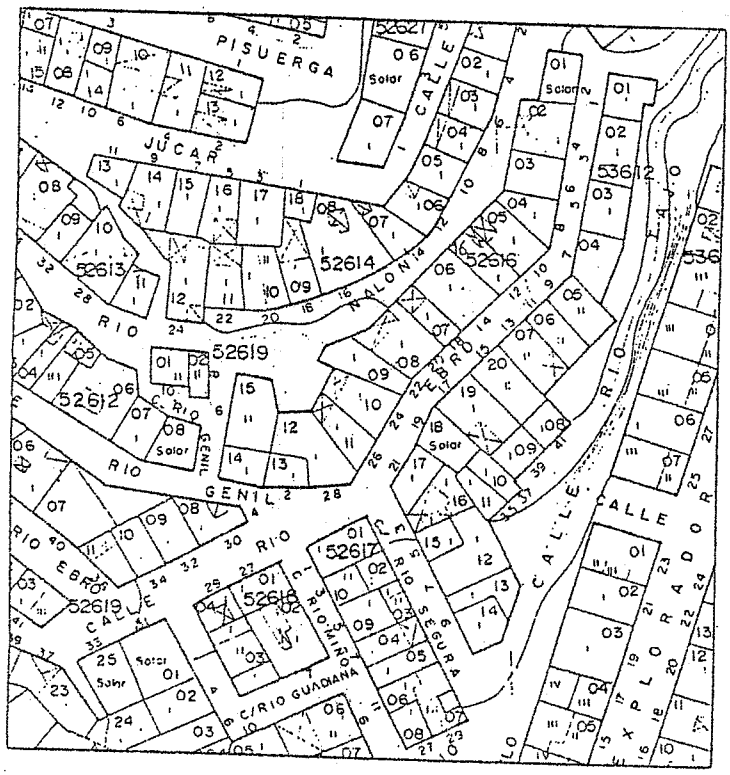


Figura 2.1.

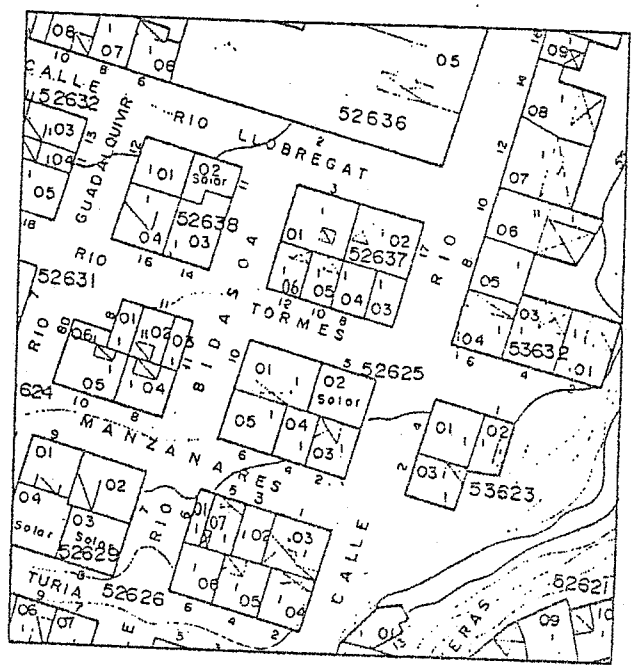


Figura 2.2.

BARRIO 2. POLÍGONO-HEBREO

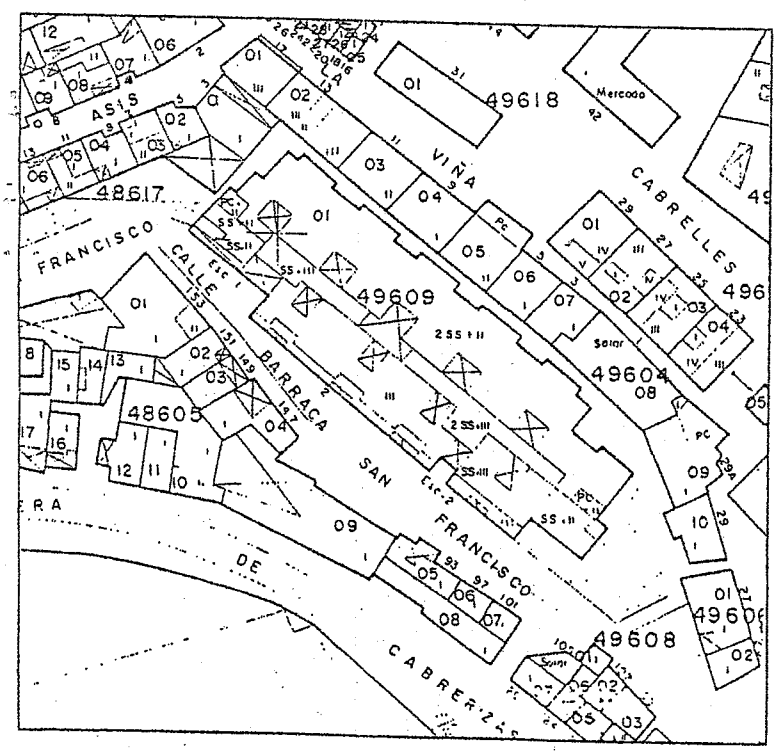


Figura 2.3.

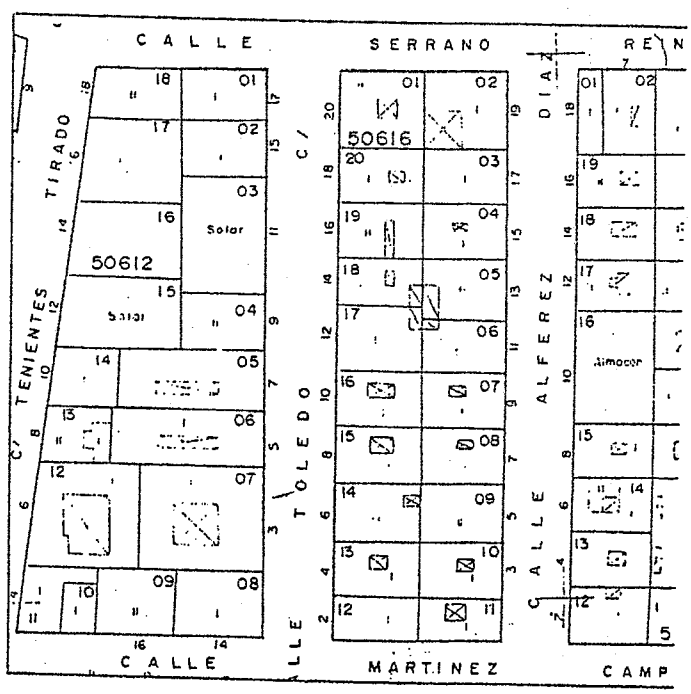


Figura 2.4.

BARRIO 2. POLÍGONO-HEBREO

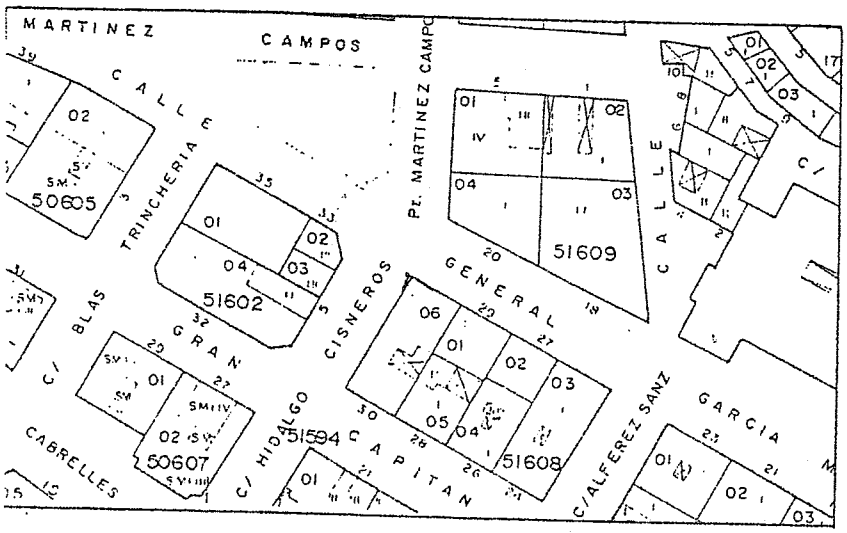


Figura 2.5.

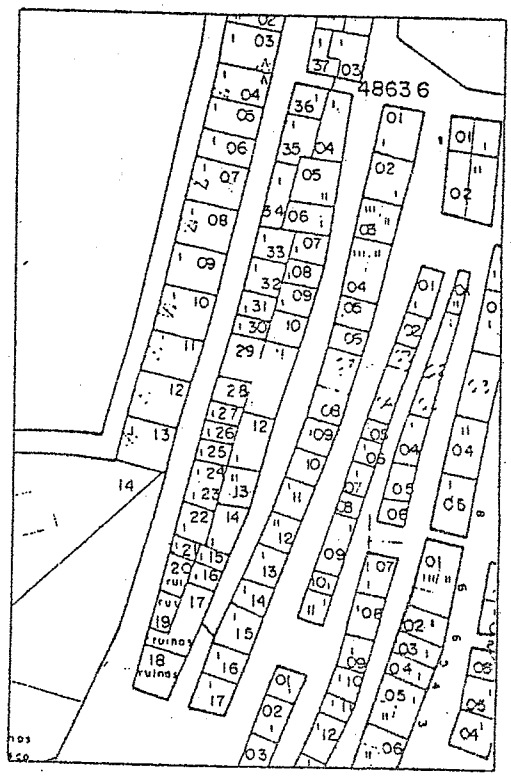


Figura 2.6.

BARRIO 3. DEL CARMEN

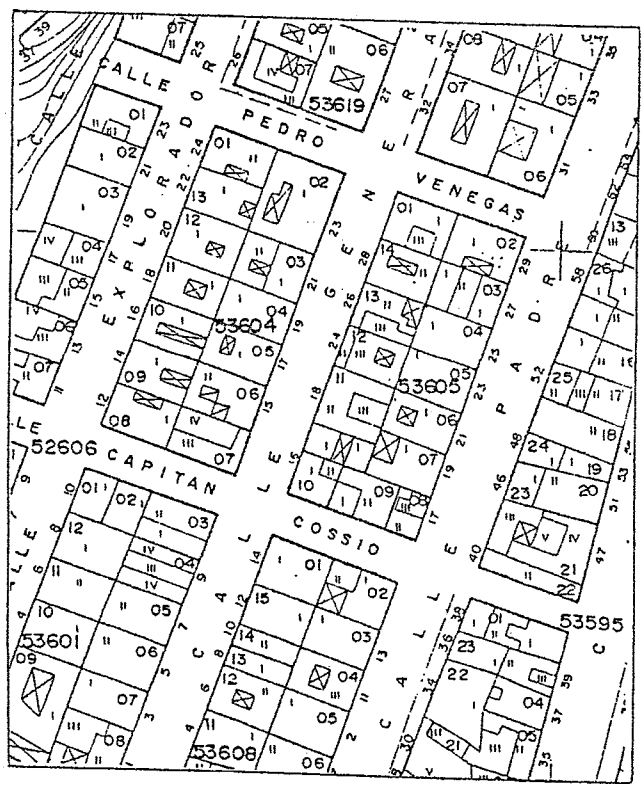


Figura 3.1.

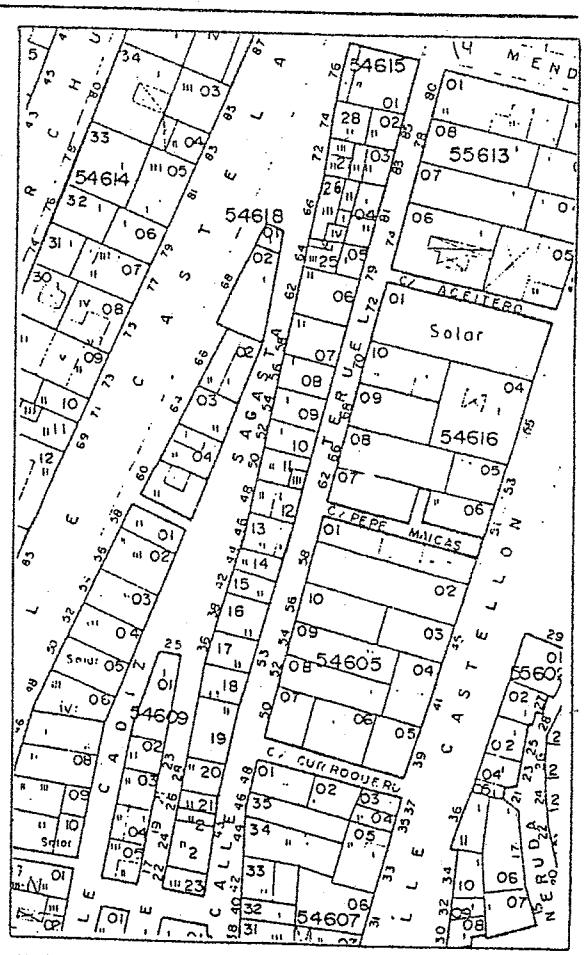


Figura 3.2.

BARRIO 4. MUSULMÁN-REINA REGENTE-BATERÍA JOTA

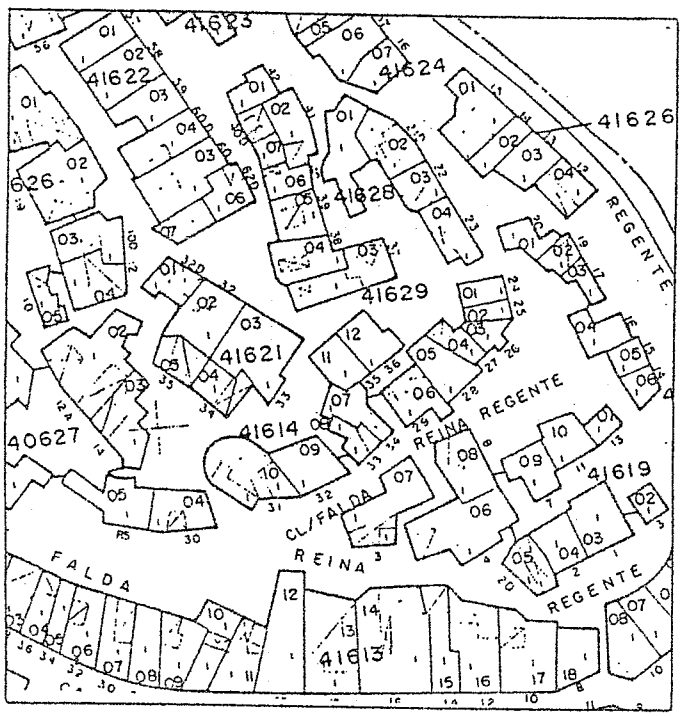


Figura 4.1.

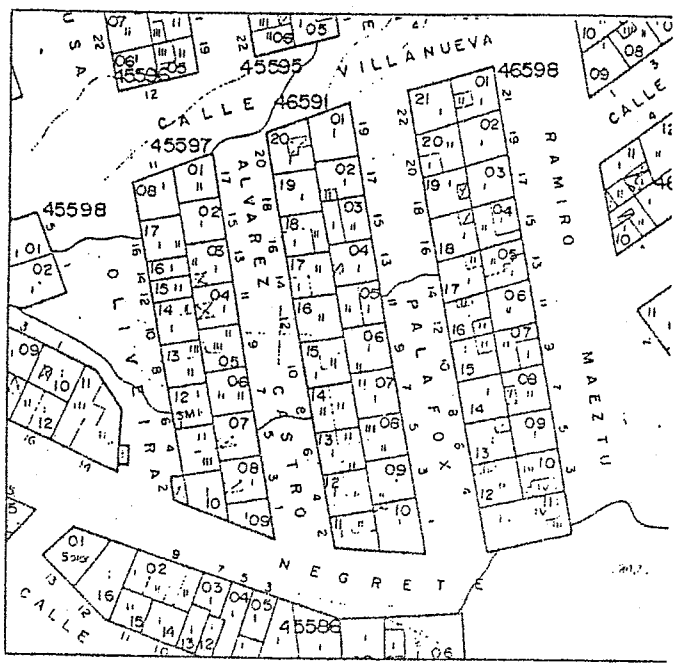


Figura 4.2.

BARRIO 5. ATAQUE SECO.

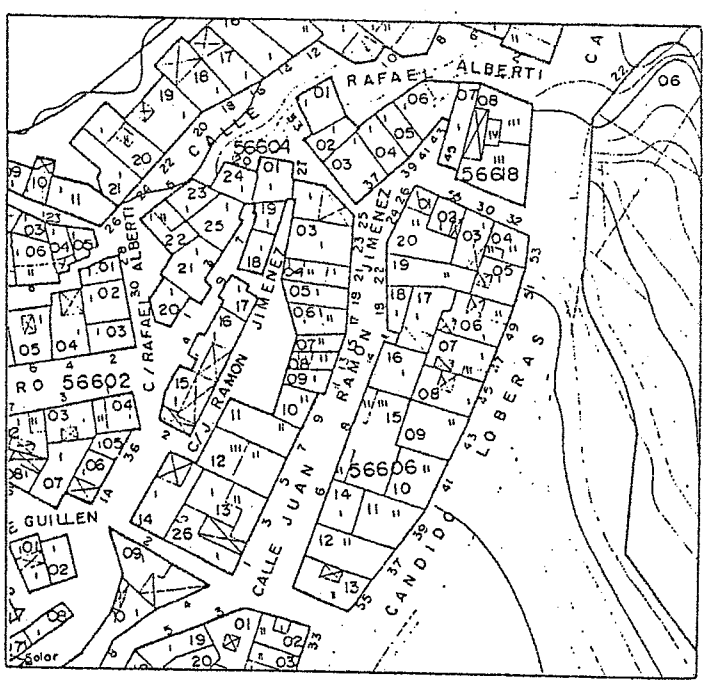


Figura 5.1.

.RRIO 6. GENERAL LARREA.

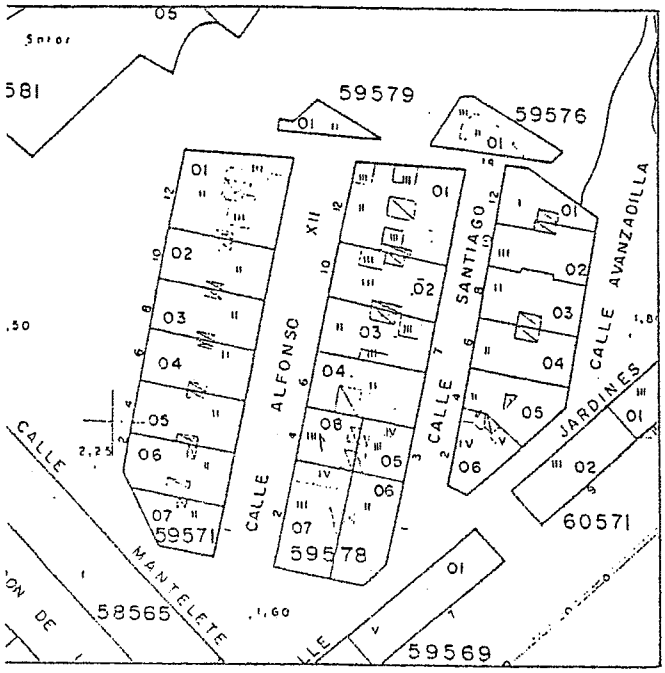


Figura 6.1.

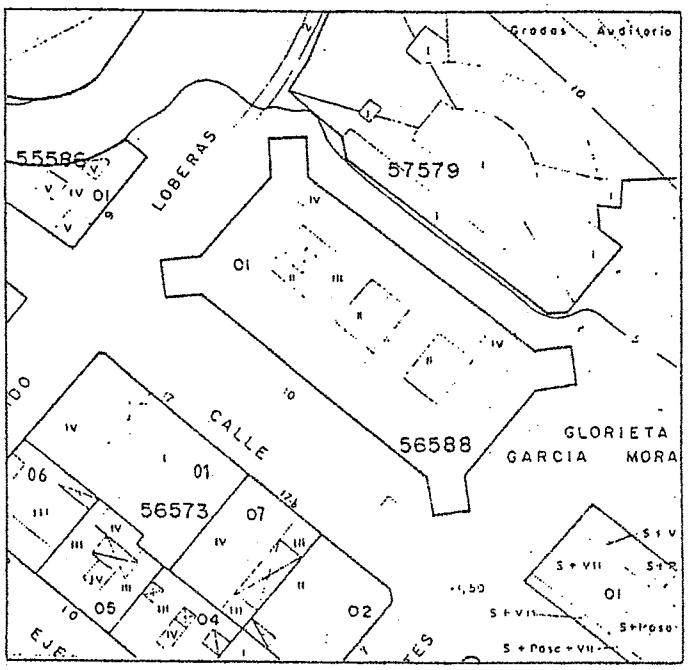


Figura 6.2.

BARRIO 7. MEDINA SIDONIA

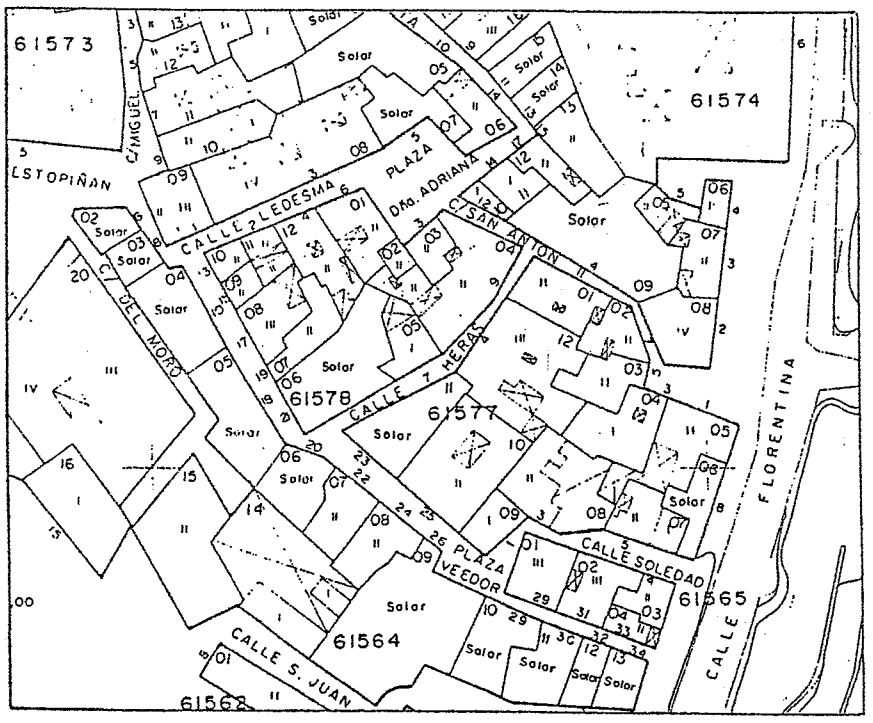


Figura 7.1.

BARRIO 8. PRÍNCIPE-GENERAL GÓMEZ JORDANA-HEROES DE ESPAÑA.

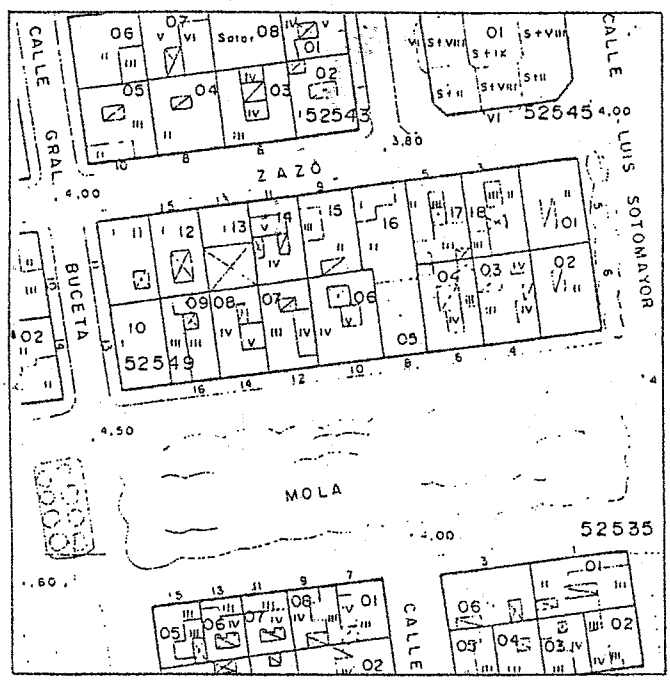


Figura 8.1.

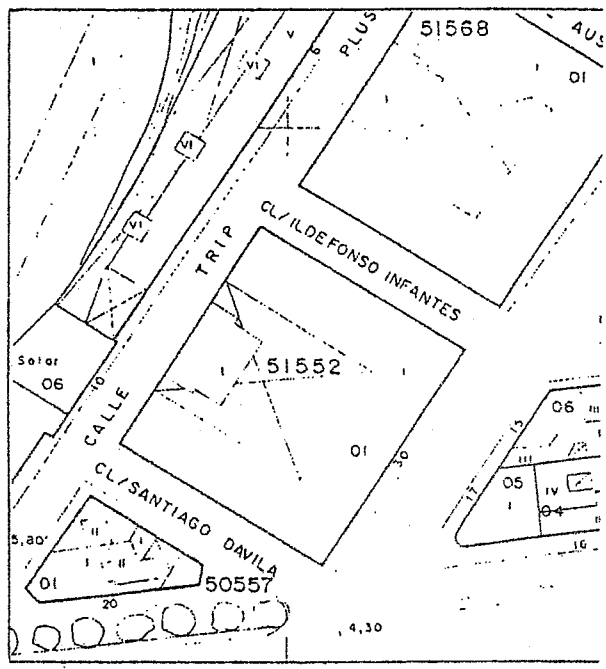


Figura 8.2.

BARRIO 8. PRÍNCIPE-GENERAL GÓMEZ JORDANA-HEROES DE ESPAÑA.

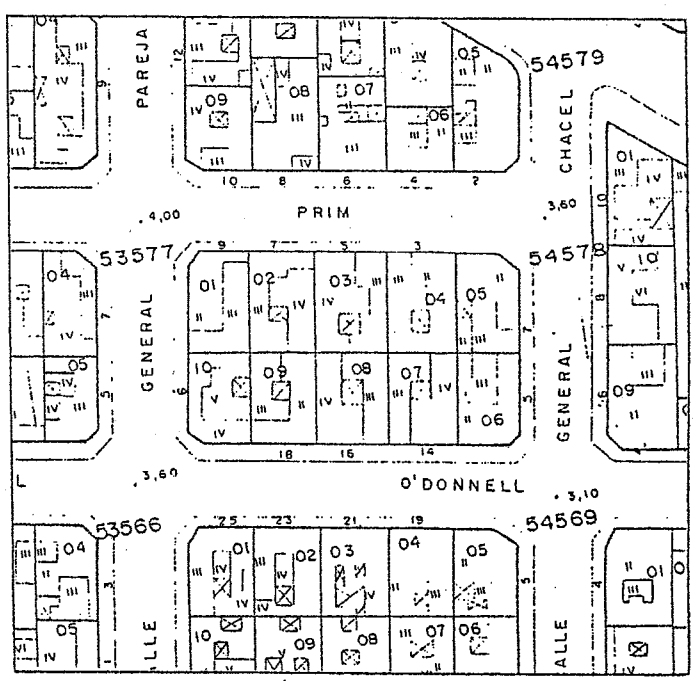


Figura 8.3.

BARRIO 9. CONCEPCIÓN ARENAL.

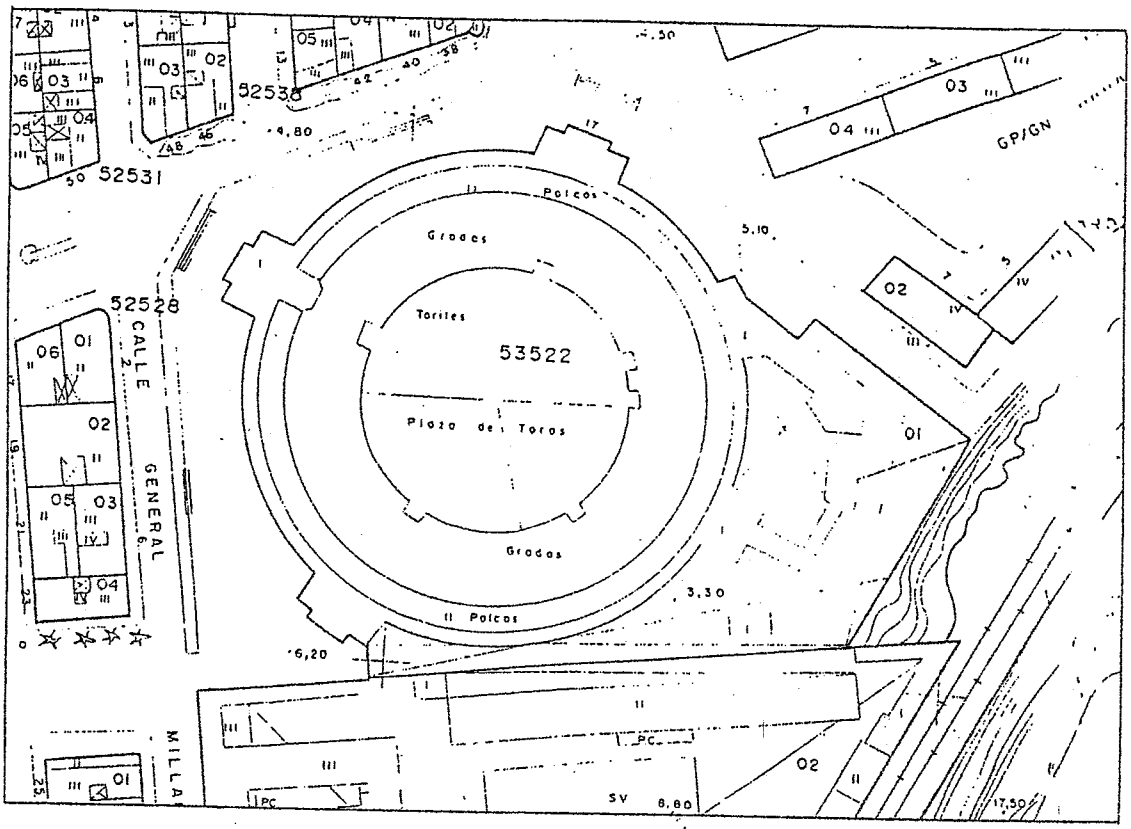


Figura 9.1.

BARRIO 9. CONCEPCIÓN ARENAL.

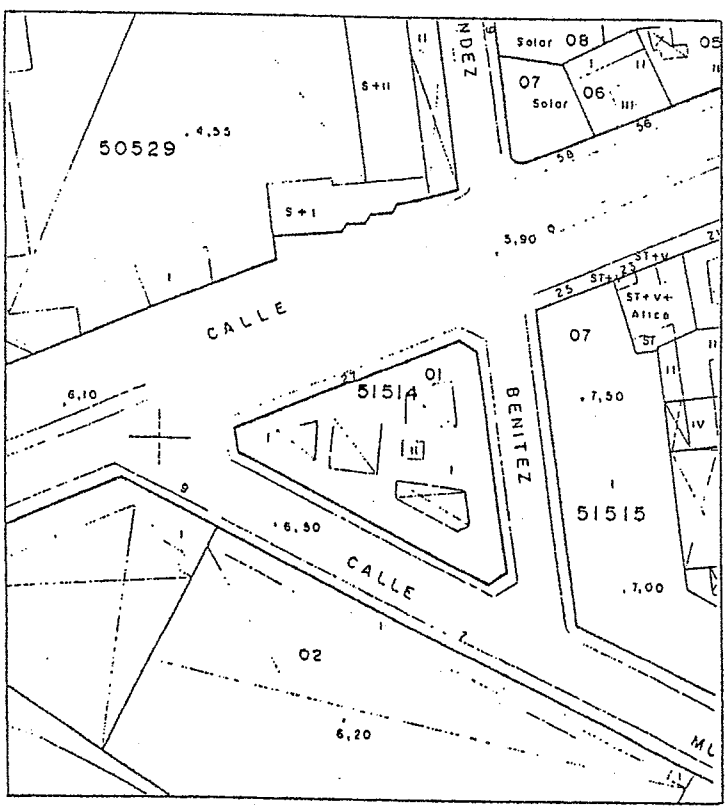
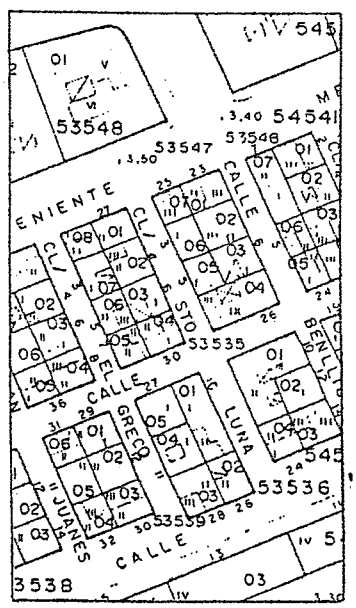


Figura 9.2.


53548
53547
53546
54541
53535
53536
53538
CALLE
CALLE
CALLE

BARRIO 9. CONCEPCIÓN ARENAL.

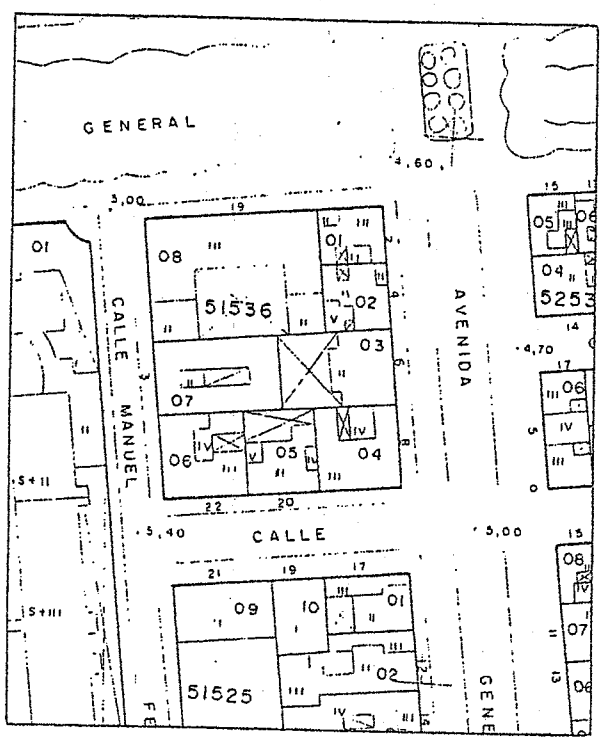


Figura 9.4.

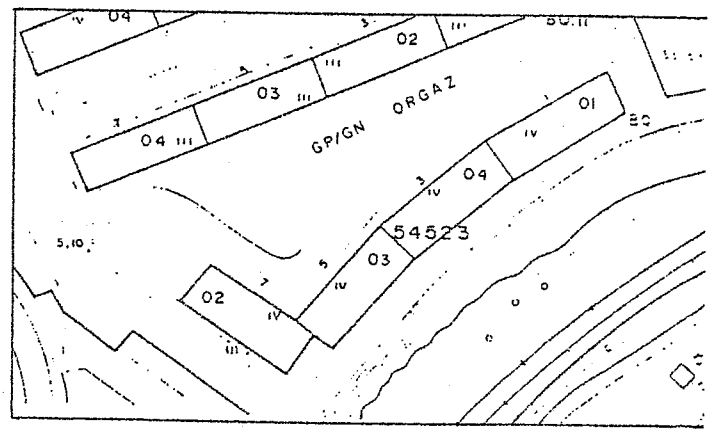


Figura 9.5.

BARRIO 10. ISAAC PERAL (TESORILLO)

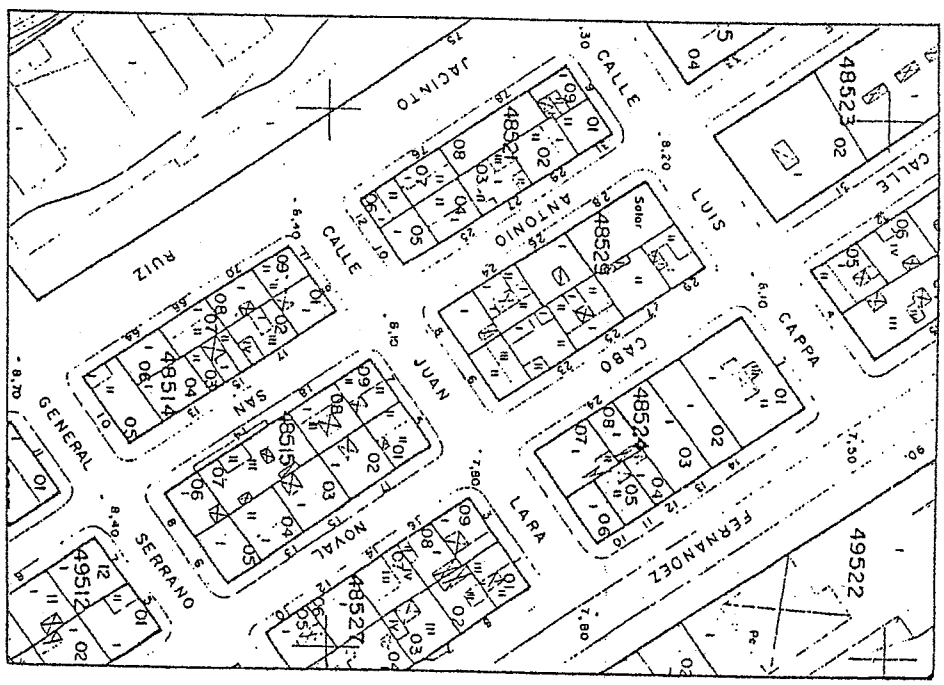


Figura 10.1

BARRIO 11. VIRGEN DE LA VICTORIA.

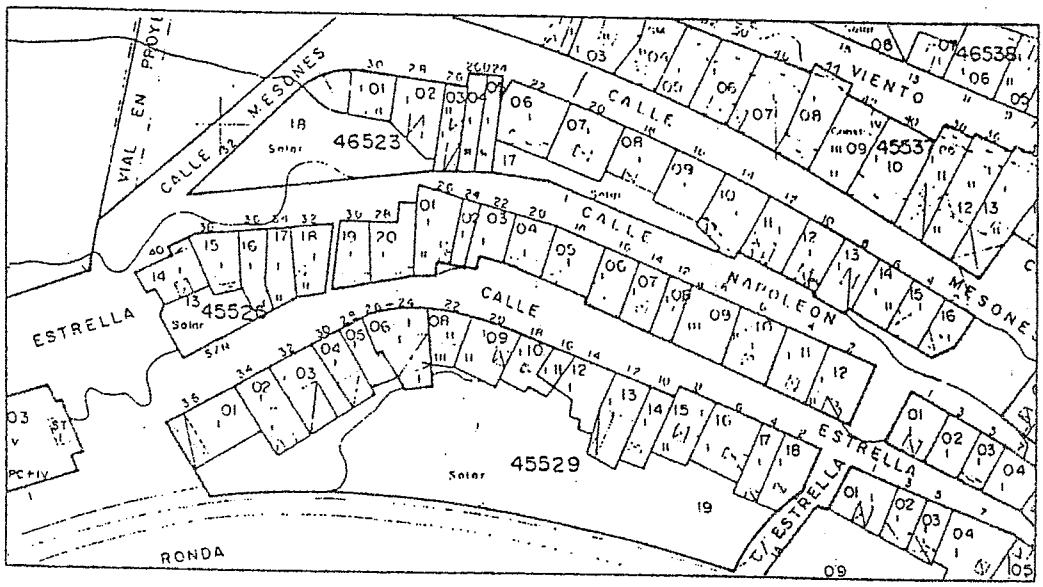


Figura 11.1.

BARRIO 11. VIRGEN DE LA VICTORIA.

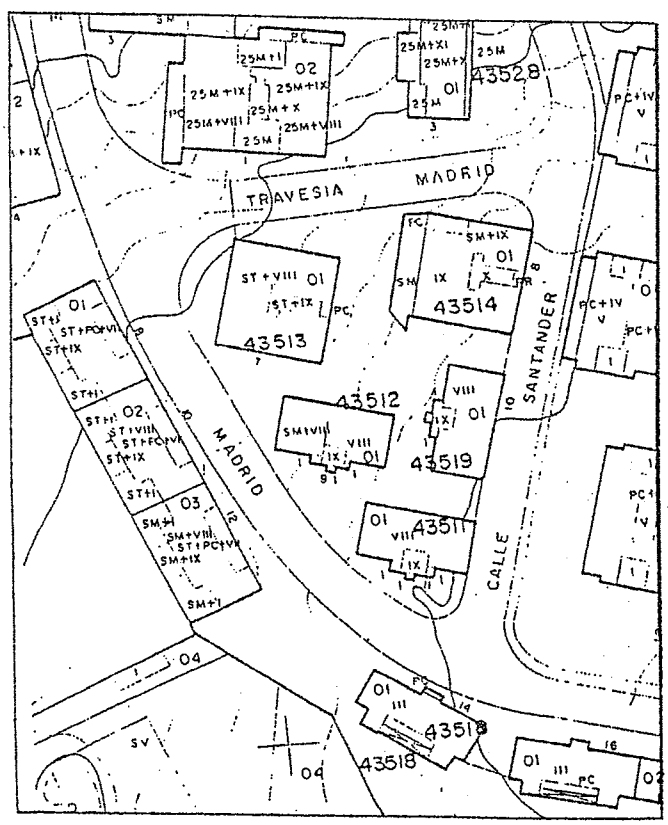


Figura 11.2.

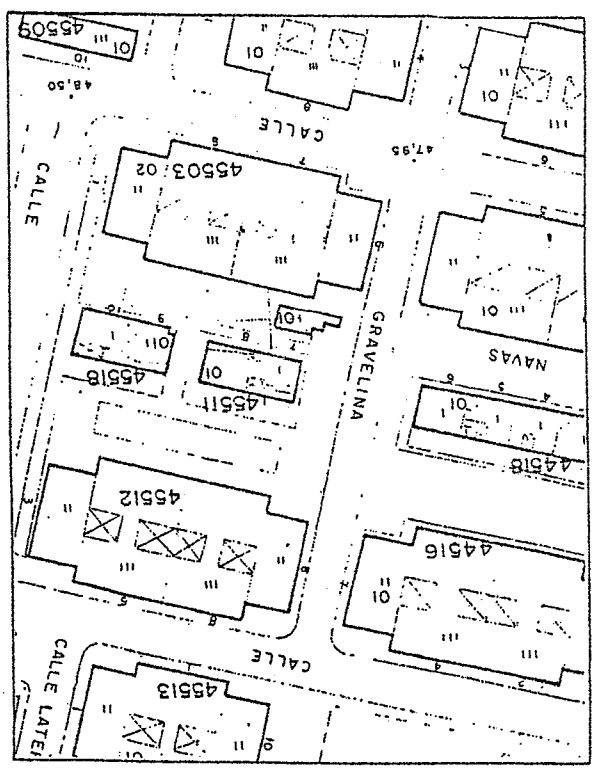


Figura 11.3.

BARRIO 12. DE LA LIBERTAD.

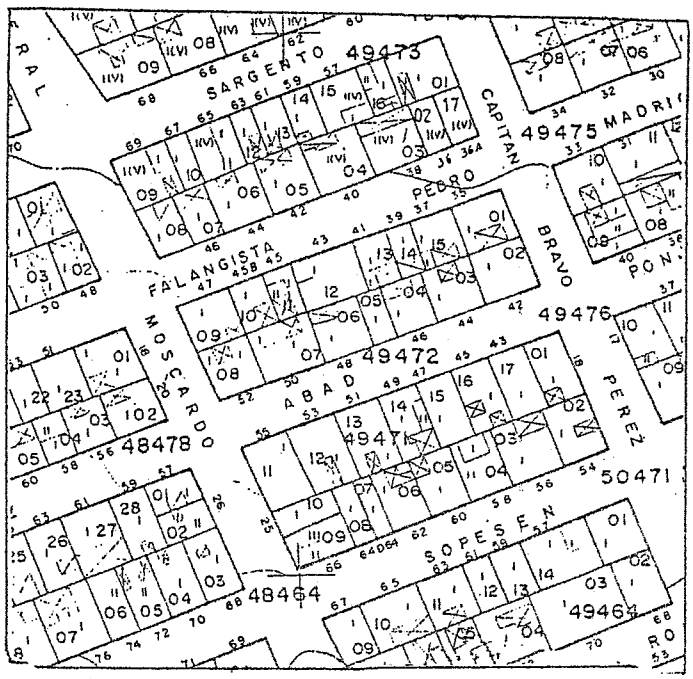


Figura 12.1.

BARRIO 13. GENERAL PRIMO DE RIVERA.

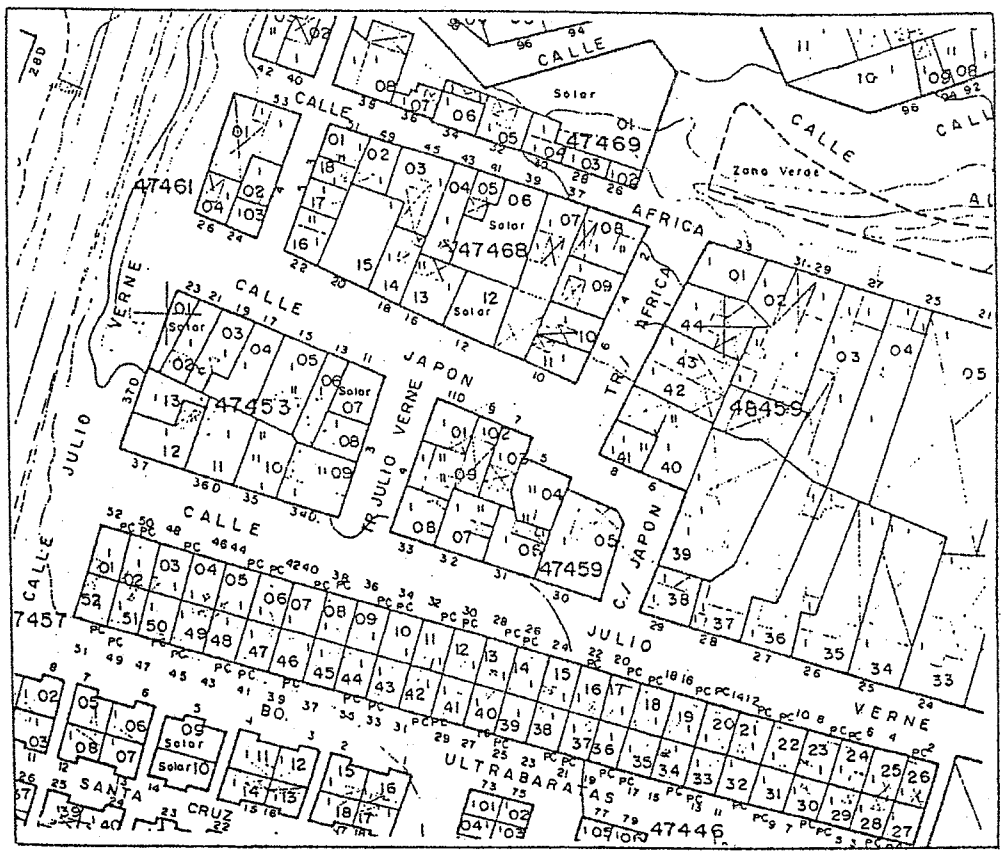


Figura 13.1.

BARRIO 13. GENERAL PRIMO DE RIVERA.

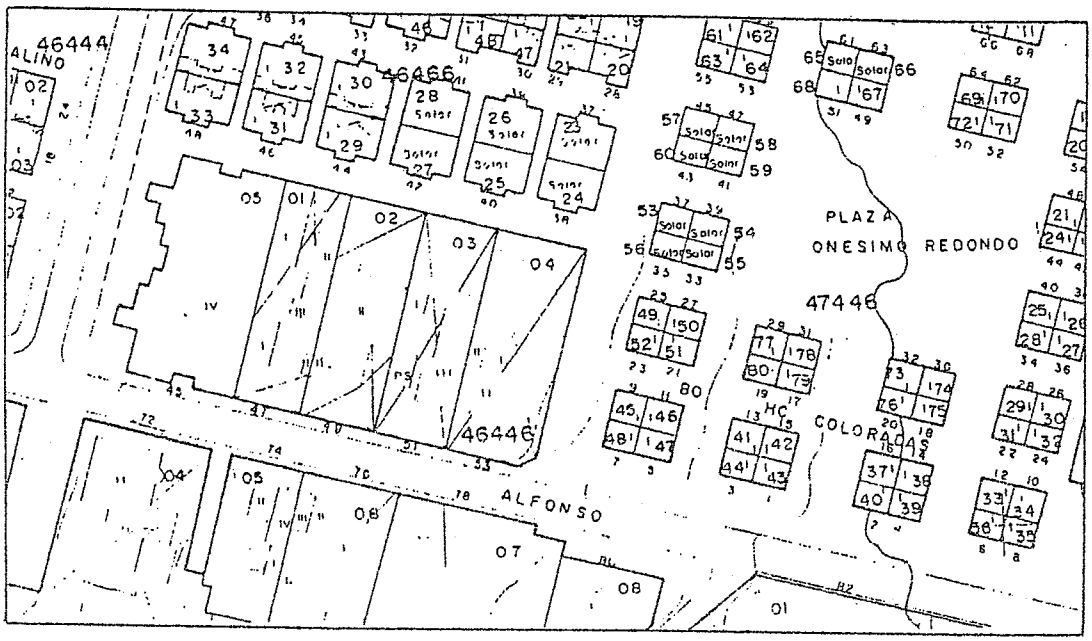


Figura 13.2.

.RRIO 13. GENERAL PRIMO DE RIVERA.

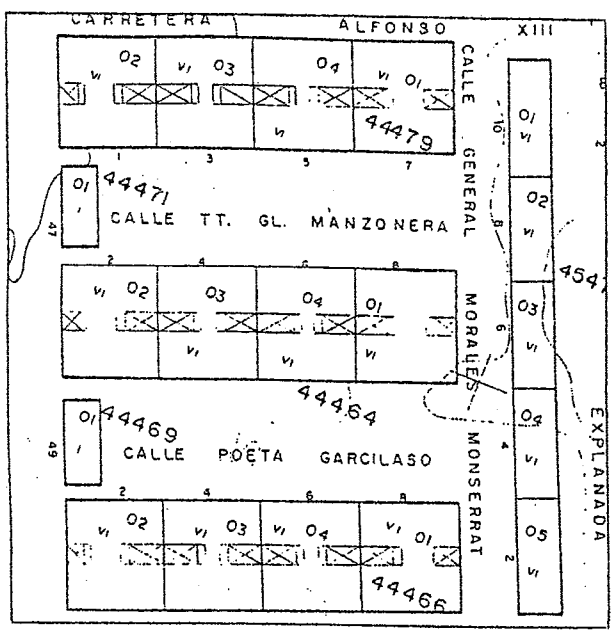


Figura 13.3.

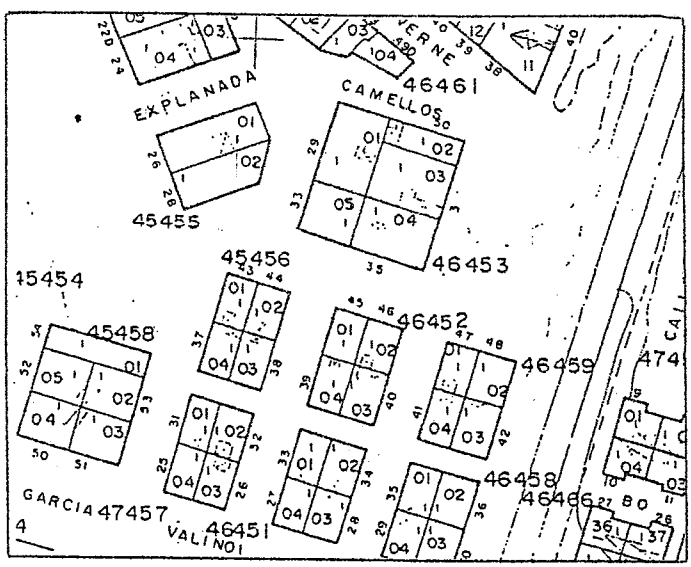


Figura 13.4.

BARRIO 14. INDUSTRIAL.

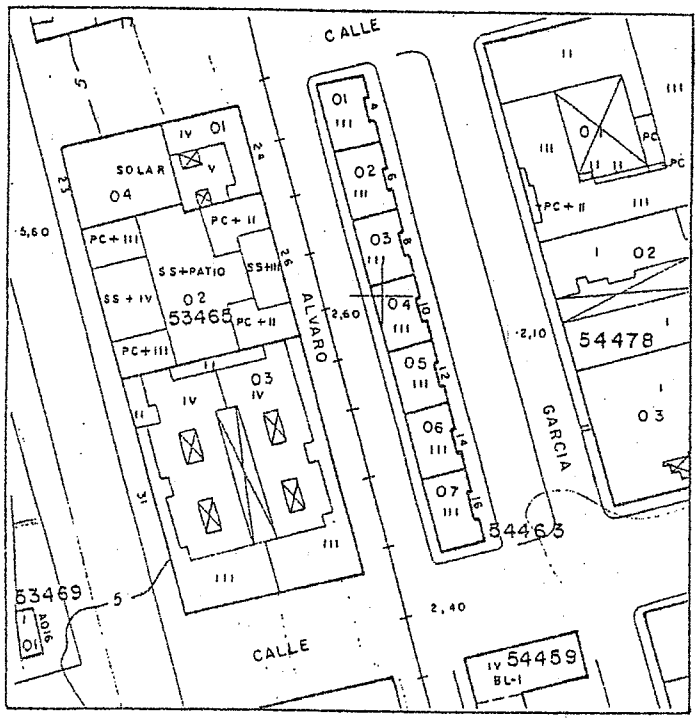


Figura 14.1.

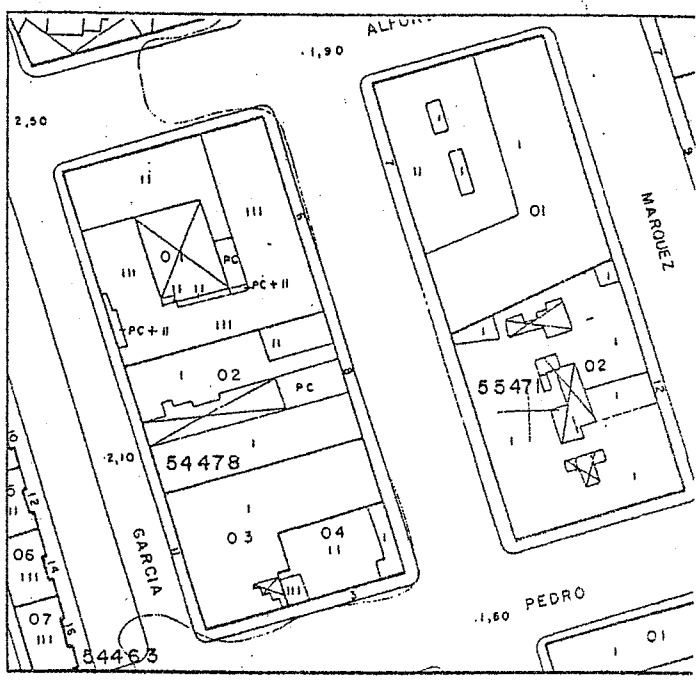


Figura 14.2.

BARRIO 15. GENERAL SANJURJO (HIPÓDROMO)

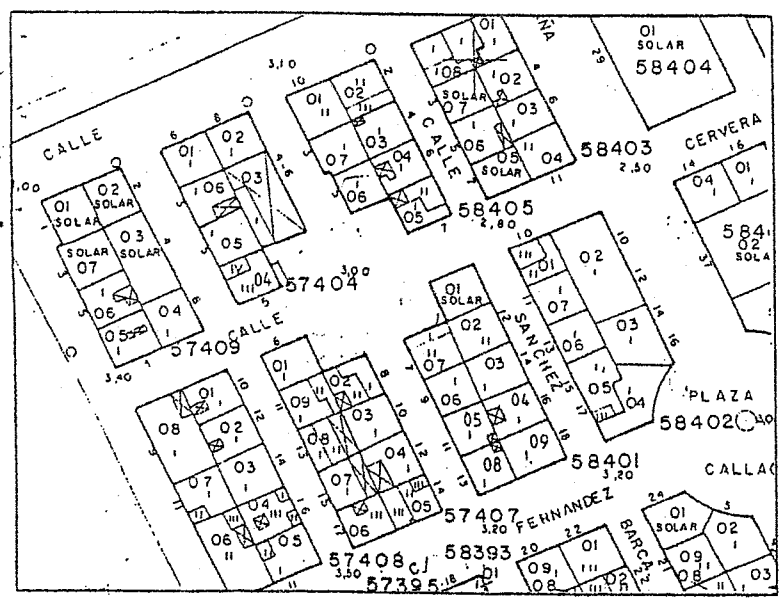


Figura 15.1.

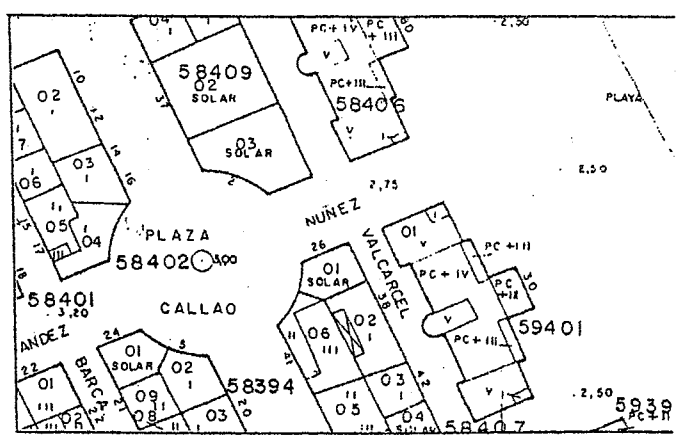


Figura 15.2.

BARRIO 16. REAL

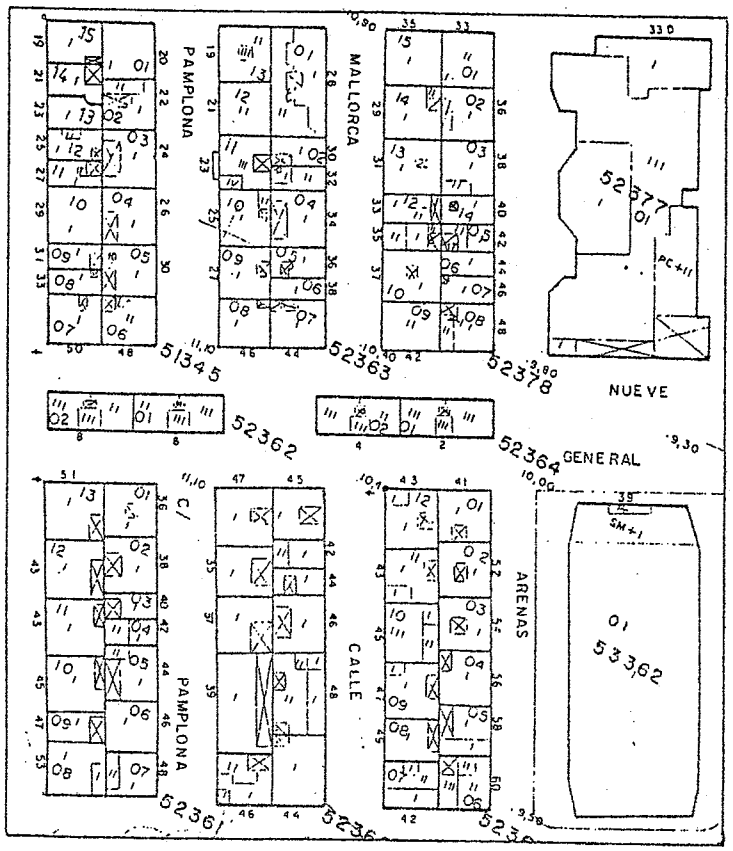


Figura 16.1.

BARRIO 17. OESTE

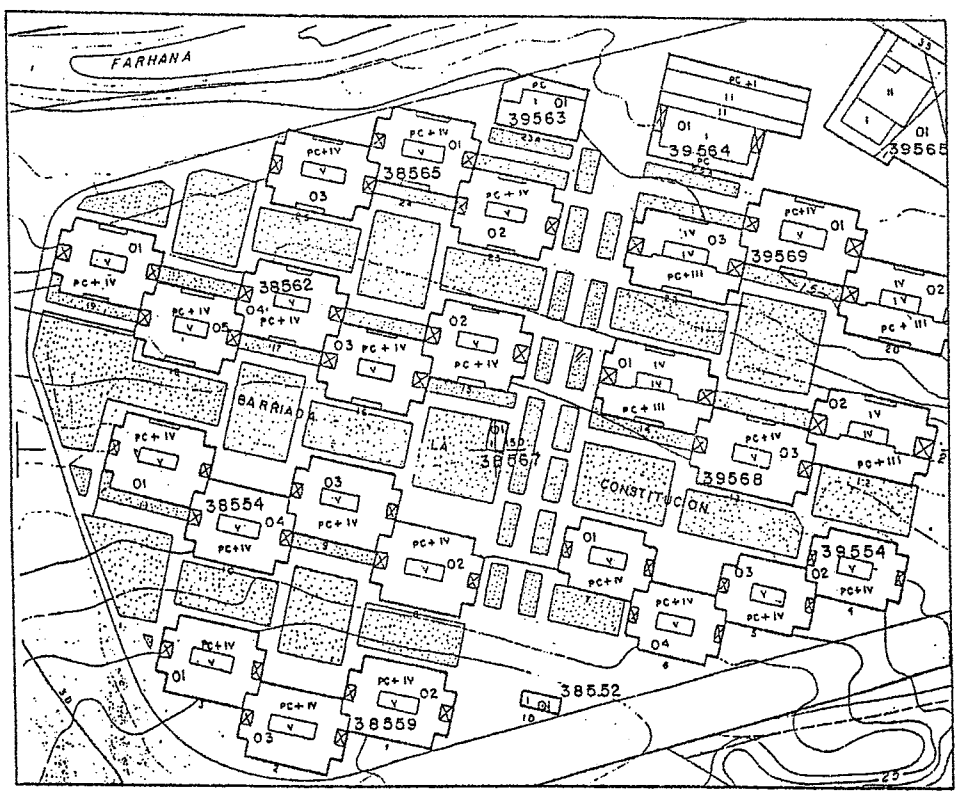


Figura 17.1.

BARRIO 17. OESTE

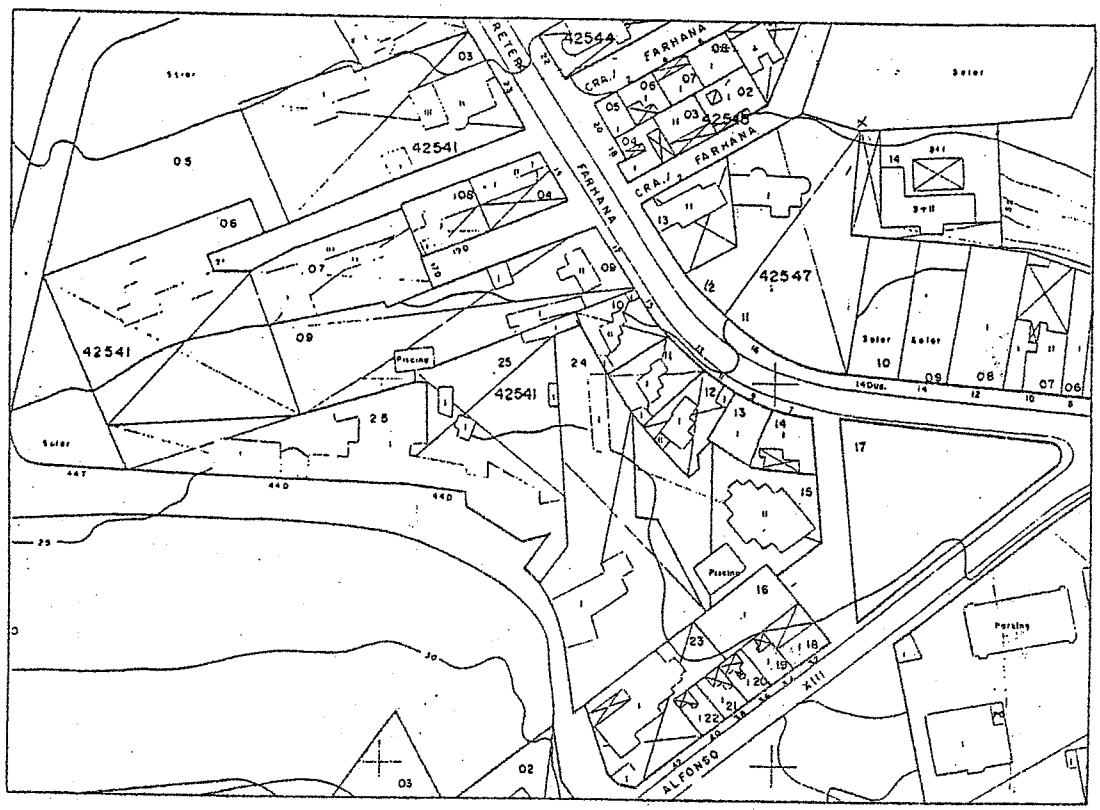
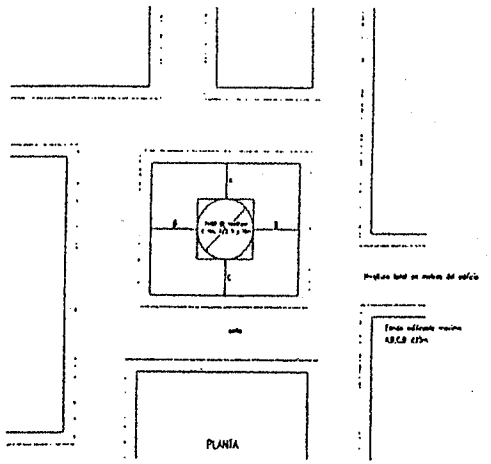
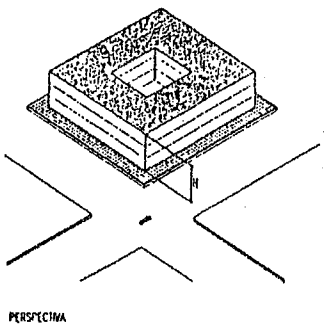


Figura 17.2.

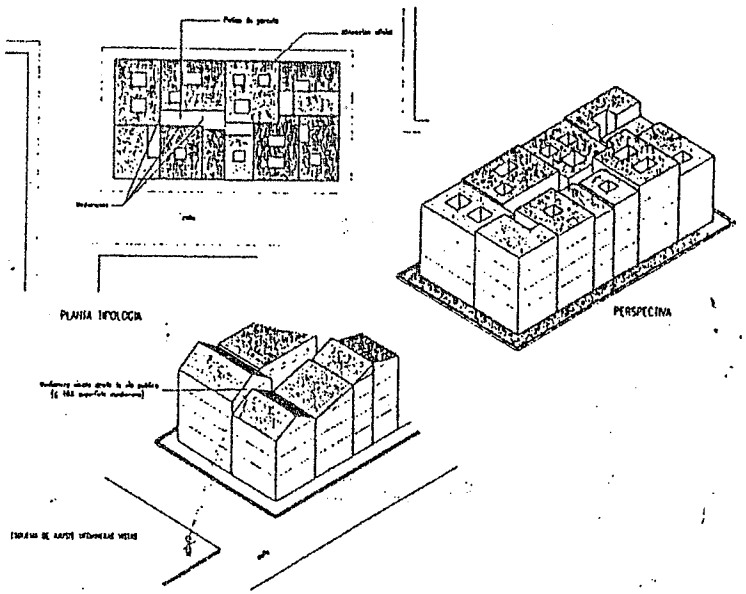
ANEXO II
GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

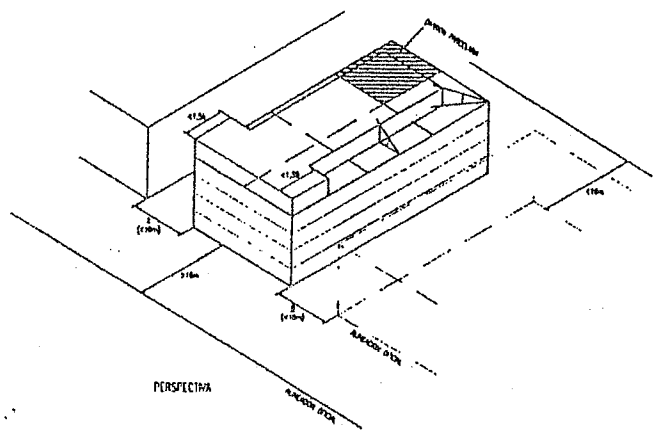
GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS





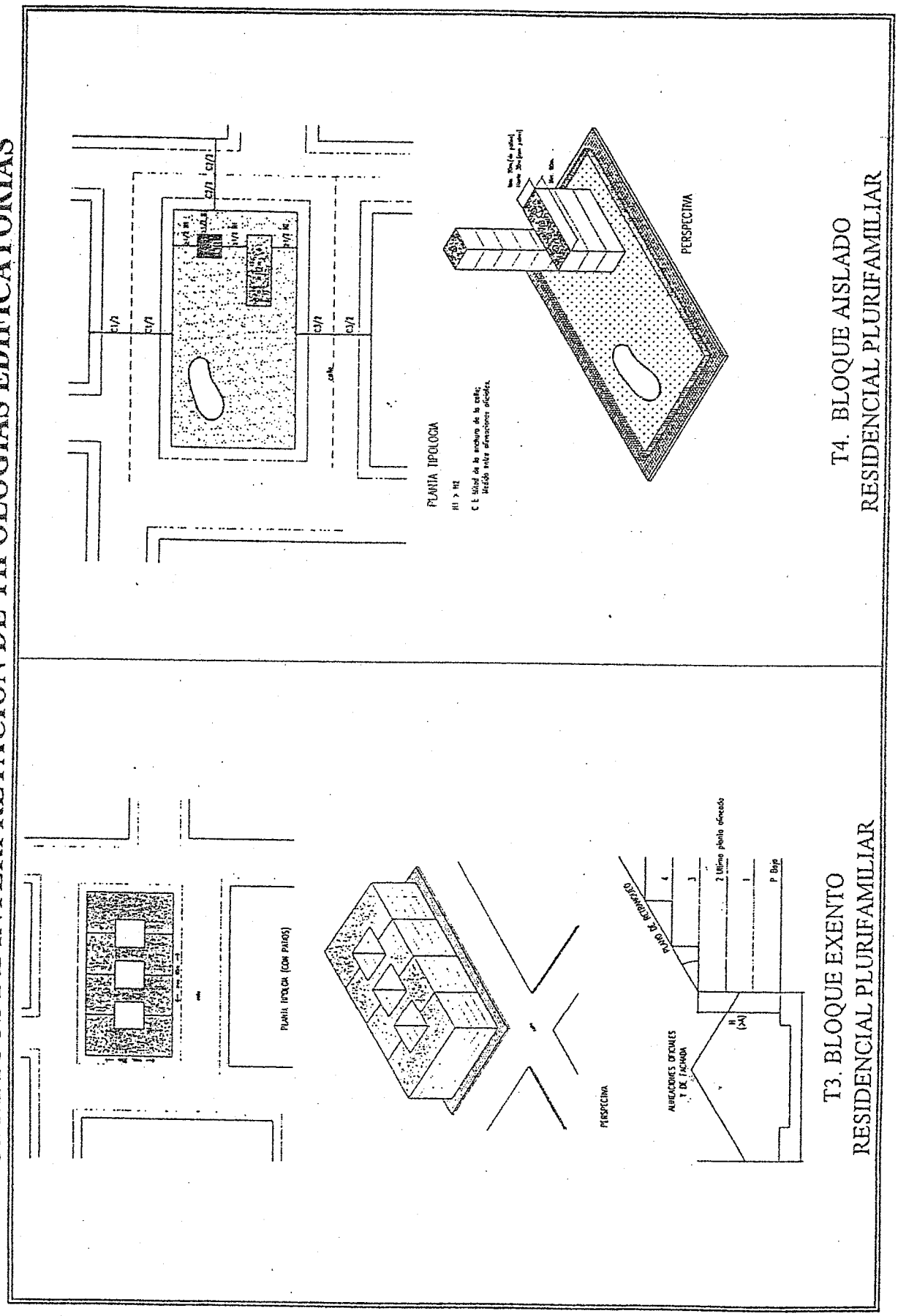
T1. MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR



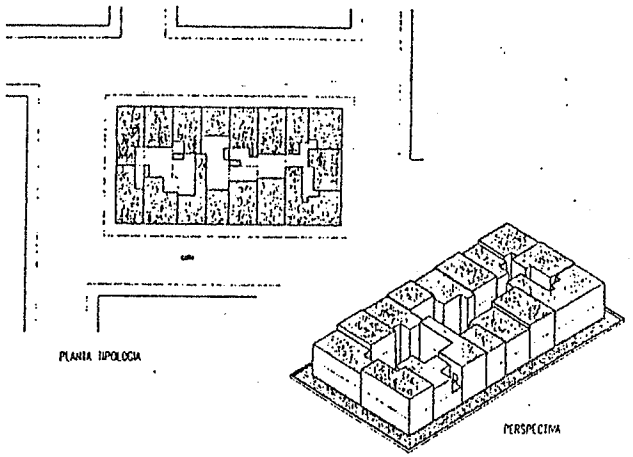


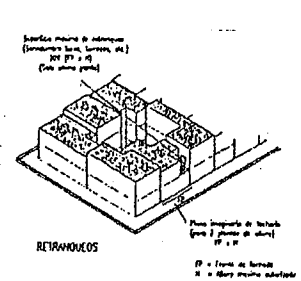
T2. MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

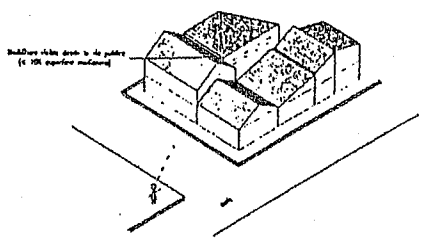
GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS



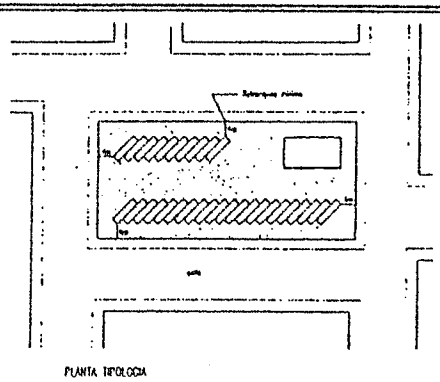
GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

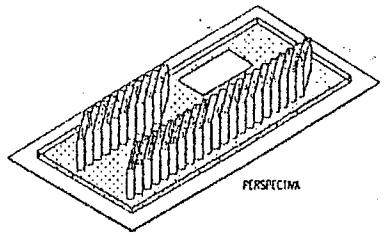


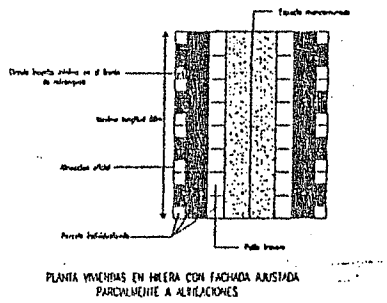




T5. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR AGRUPADA EN MANZANA

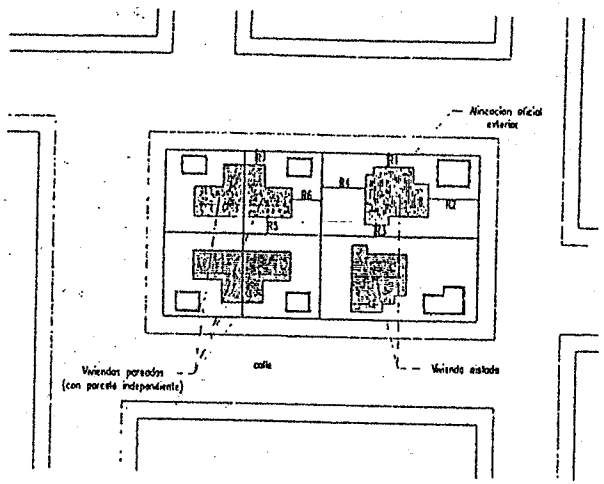






T6. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILIERA

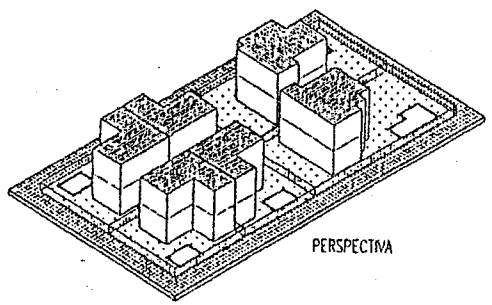
GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS



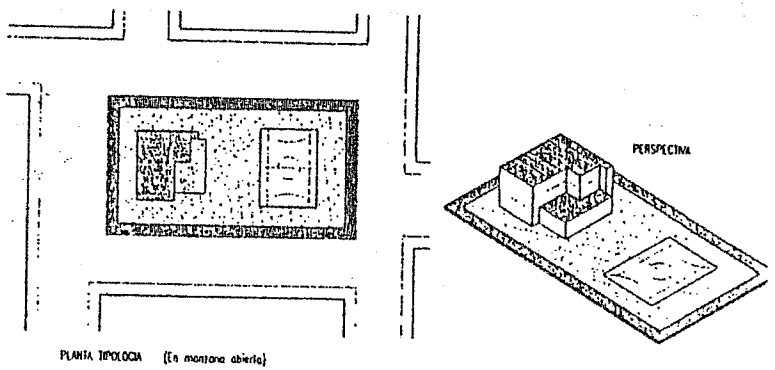
PLANTA TIPOLOGIA

Hc Altura en metros en cualquier punto de la fachada

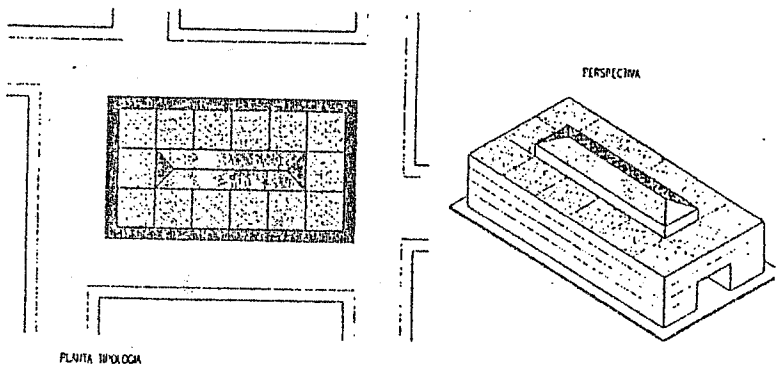
R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 ≤ 1/2 H, con mínimo 3m.



T7. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA

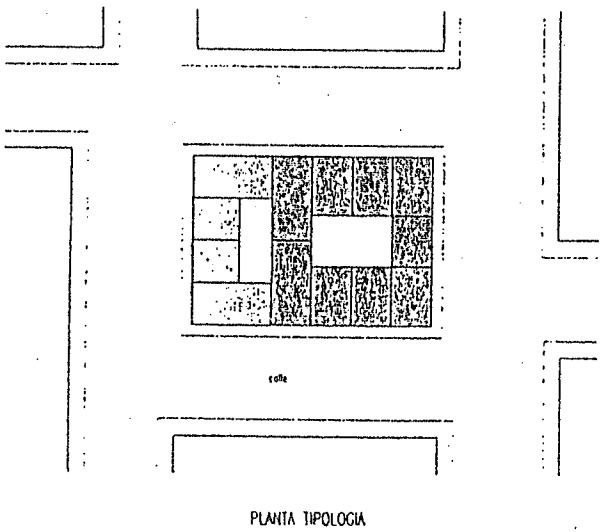


PLANTA TIPOLOGIA (En manzana abierta)

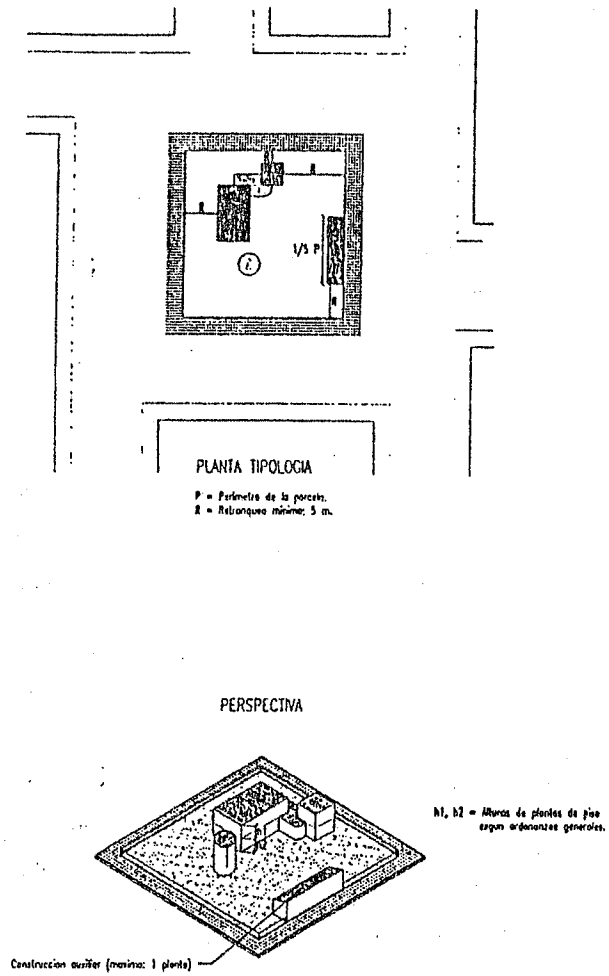


T8. EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DOTACIONAL

GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

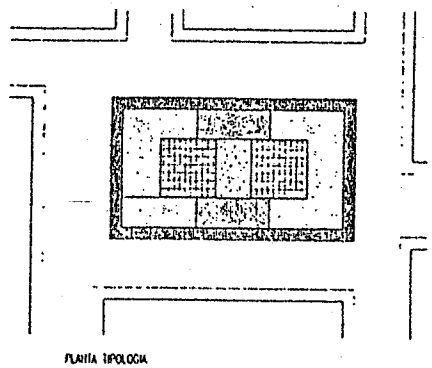


T9. NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA

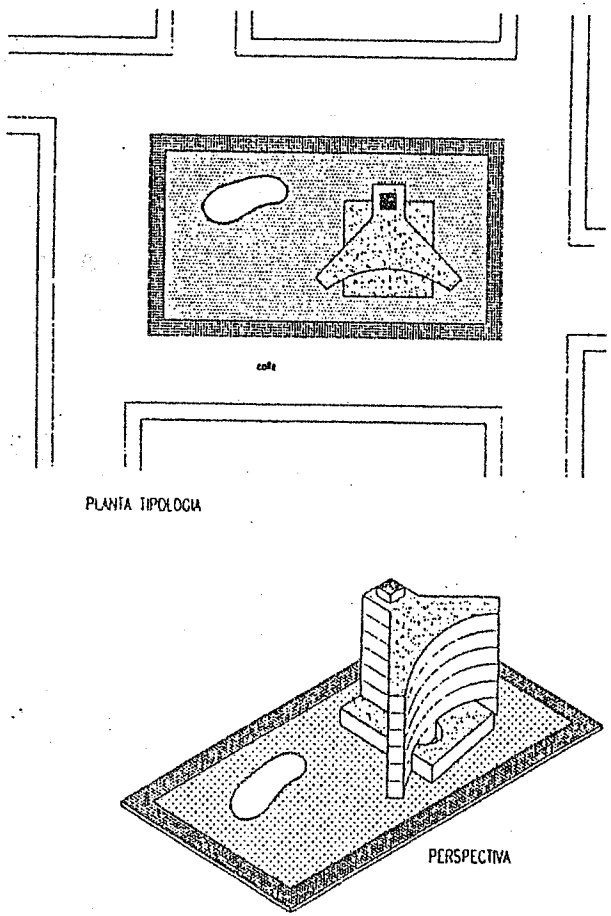


T10. EDIFICIO O INSTALACIÓN SINGULAR DE USO INDUSTRIAL

GRAFICOS DE INTERPRETACIÓN DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS



T11. EDIFICIO O INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO CON ALINEACIÓN DE FACHADA



T12. EDIFICIO O INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO AISLADO

ANEXO III
CUADROS Y ESQUEMAS

ESQUEMA 1

FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO
(modalidades posibles en cada fase).

FASES			SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
PLANEAMIENTO URBANISTICO			• Contenido del PGOU (actuación directa). • Plan Especial. • Estudio de Detalle.	N. Prog. • PAU Prog. • Plan Parcial. Prog. • Plan Especial (desarrollo de Sistemas Generales).	• Contenido del PGOU. (actuación directa) • Plan Especial (casos previstos en el PGOU).
EQUIDISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS. CESIONES DE SUELO	SISTEMAS DE ACTUACION	AMBITO	• Unidad de ejecución. • Actuaciones aisladas.	• Unidades de ejecución. • Sistemas Generales. (Actuaciones Aisladas)	Desarrollo a partir del Planeamiento Urbanístico
		SISTEMATICOS	• Compensación. • Cooperación. • Expropiación.	• Compensación. • Cooperación. • Expropiación.	
		NO SISTEMATICOS	• Transferencia. • Reparcelación. • Acumulación. • Contribuciones especiales.		
URBANIZACION		PROYEC.	• Proyecto de urbanización. • Proyecto de obras ordinarias.	• Proyecto de urbanización.	
		OBRAS	Obras.	Obras.	
CONSTRUCCION, EDIFICACION E INSTALACION DE USOS. CONSERVACION DE USOS.	TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS		• Parcelación (sobre parcelario existente). • Movimientos de tierra. • Nueva planta, ampliación y reforma. • Transformación de usos. • Demolición. • Actividades industriales. • Obras menores. • Apertura de actividades.	Condiciones de Suelo Urbano	• Las específicamente autorizadas por este PGOU o los Planes Especiales de desarrollo.

N.98

CUADRO 1. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

AREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTOS TIPO
AR-1	2,18
AR-2	3,22
AR-3	3,23
AR-4	2,62
AR-5	4,19
AR-6	4,12
AR-7	3,83
AR-8	1,91
AR-9	4,52
AR-10	3,00
AR-11	3,33
AR-12	4,27
AR-13	3,77
AR-14	4,08
AR-15	2,18
AR-16	0,00
AR-17.1	0,76
AR-17.2	0,90
AR-18.1	0,85
AR-18.2	0,86
AR-19.1	0,67
AR-19.2	1,11
AR-20	0,48
AR-21	0,34

NN. 103, 184 Y 201

CUADRO 2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. CARACTERISTICAS

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO POR CUATRIENIOS

PRIMER CUATRIENIO

SECTOR	Superficie (m2)	Edif. Global	Superf. Const. Caract. Lucrativo	Coef. Homog.	Aprovechamiento Lucrativo Real	Aprovechamiento Sector	Aprovechamiento Tipo
S-3	74.922	0,50	37.461	0,80	29.969	0,40	0,48
S-6	26.500	0,50	13.250	0,80	10.600	0,40	
S-7.1	12.182	0,50	6.091	1,15	7.005	0,58	
S-7.2	5.434	0,50	2.717	1,15	3.125	0,58	
S-7.3	23.334	0,50	11.667	1,15	13.417	0,58	
S-8.1	27.294	0,50	13.647	1,00	13.647	0,50	
S-8.2	8.531	0,50	4.266	1,00	4.266	0,50	
S-9.1	7.952	0,50	3.976	1,03	4.095	0,52	
S-9.2	12.818	0,50	6.409	0,90	5.768	0,45	
S-10	79.883	0,50	39.942	1,03	41.140	0,52	
S-11.1	37.642	0,50	18.821	1,00	18.821	0,50	
S-12	63.083	0,50	31.542	1,00	31.542	0,50	
TOTAL	379.575		189.788		183.393		

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	Superficie (m2)	Edif. Global	Superf. Const. Caract. Lucrativo	Coef. Homog.	Aprovechamiento Lucrativo Real	Aprovechamiento Sector	Aprovechamiento Tipo
S-1	61.118	0,50	30.559	0,70	21.391	0,35	0,34
S-2	48.726	0,50	24.363	0,70	17.054	0,35	
S-4	58.205	0,50	29.103	0,80	23.282	0,40	
S-5	38.777	0,00	0	0,00	0	0,00	
S-11.2	7.331	0,50	3.666	1,00	3.666	0,50	
S-13	48.478	0,50	24.239	1,00	24.239	0,50	
TOTAL	262.635		111.929		89.632		

N. 212

CUADRO 3 . COEFICIENTES DE SECTOR

SECTORES	COEFICIENTES DE SECTOR
S-1	0,70
S-2	0,70
S-3	0,70
S-4	0,70
S-5	0,90
S-6	0,70
S-7.1	1,00
S-7.2	1,00
S-7.3	1,00
S-8.1	1,00
S-8.2	1,00
S-9.1	0,90
S-9.2	0,90
S-10	0,90
S-11.1	1,00
S-11.2	1,00
S-12	1,00
S-13	1,00

N. 213

CUADRO 4. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

SECTORES	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
S-1	0,70
S-2	0,70
S-3	0,80
S-4	0,80
S-5	0,00
S-6	0,80
S-7.1	1,15
S-7.2	1,15
S-7.3	1,15
S-8.1	1,00
S-8.2	1,00
S-9.1	1.03
S-9.2	0,90
S-10	1.03
S-11.1	1,00
S-11.2	1,00
S-12	1,00
S-13	1,00

N.225 CUADRO 5. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE.

1. Usos Residenciales	m2 de suelo por vivienda	Edificabilidad permitida m2/m2
1.1. Espacios libres y zonas verdes		
1.1.1 Jardines	15	(1).
1.1.2. Area de juego	3	(1).
1.1.3. Otros.	3	(1).
1.2. Equipamientos primarios de cesión		
1.2.1. Centros Docentes	16	0,75
1.2.2. Sanitario	2	0,5
1.2.3. Deportivo	8	0,5
1.2.4. Asistencial	2	0,75
1.2.5. Socio-cultural	4	0,75
1.2.6. Religioso	1	1
1.2.7. Transporte, comunicación e infraestructura	1	0,75
1.2.8. Servicios Colectivos	4	0,75
TOTAL	59	

2. Usos Industriales y almacenaje	m2 de suelo por 150 m2 construidos	Edificabilidad permitida m2/m2
2.1. Espacios libres y zonas verdes		
2.1.1. Jardines	15	(1).
2.1.2. Area de juego	3	(1).
2.1.3. Otros	3	(1).
2.2. Equipamiento primario de cesión		
2.2.1. Deportivo	3	0,5
2.2.2. Sociocultural.	2	0,75
2.2.3. Servicios colectivos	2	0,75
2.2.3. Transporte-comunicaciones e infraestructuras	1	0,5
TOTAL	29	

3. Equipamiento secundario	m2 de suelo por 100 m2 construidos	Edificabilidad permitida m2/m2
3.1. Espacios libres y zonas verdes		
3.1.1. Jardines	15	(1).
3.1.2. Area de juego	3	(1).
3.1.3. Otros	3	(1).
3.2. Equipamiento primario de cesión		
3.2.1. Deportivo	6	0,5
3.2.2. Asistencial	1	0,75
3.2.3. Sociocultural/Serv. Colectivos	3	0,75
3.2.4. Transporte-comunicaciones e infraestructuras	1	0,5
TOTAL	32	

(1). Edificabilidad permitida según las condiciones de compatibilidad de uso (Cuadro de la N 231)

N. 260 CUADRO 6. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. CARACTERISTICAS

AREAS DE REPARTO	TIPOLOGIA CARACTERISTICA	APROVECHAMIENTOS TIPO
AR-1	T5	2,18
AR-2	T5	3,22
AR-3	T5	3,23
AR-4	T5	2,62
AR-5	T8	4,19
AR-6	T2	4,12
AR-7	T2	3,83
AR-8	T7	1,91
AR-9	T8	4,52
AR-10	T5	3,00
AR-11	T5	3,33
AR-12	T2	4,27
AR-13	T4	3,77
AR-14	T5	4,08
AR-15	T9	2,18
AR-16	T8	0,00
AR-17.1	T5	0,76
AR-17.2	T2	0,90
AR-18.1	T5	0,85
AR-18.2	T2	0,86
AR-19.1	T8	0,67
AR-19.2	T8	1,11

N. 261 CUADRO 7. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. CARACTERISTICAS

Unidades de Ejecución	Superficie	Edificabilidad bruta
U.E. 1	3.615	0,85
U.E. 2	14.459	0,85
U.E. 3	16.332	0,85
U.E. 4	3.776	0,85
U.E. 5	11.289	0,85
U.E. 6	12.659	0,85
U.E. 7	10.395	0,85
U.E. 8	10.094	0,85
U.E. 9	27.060	0,85
U.E. 10.1	31.748	0,85
U.E. 10.2	38.034	0,85
U.E. 10.3	22.429	0,85
U.E. 10.4	3.460	0,85
U.E. 11	42.977	0,85
U.E. 12	10.490	0,85
U.E. 13	7.062	1,30
U.E. 14	9.833	0,85
U.E. 15	15.311	0,85
U.E. 16	11.187	0,85
U.E. 17.1	4.351	2,00
U.E. 17.2	2.515	0,85
U.E. 18	17.078	0,85
U.E. 19.1	41.883	0,85
U.E. 19.2	91.390	0,85
U.E. 19.3	16.820	0,85
U.E. 20	6.447	1,31
U.E. 21	13.185	0,85
U.E. 22	5.146	0,85
U.E. 23	31.322	0,85
U.E. 24	18.825	0,85
U.E. 25	19.004	0,85
U.E. 26	5.611	0,85
U.E. 27	8.459	0,85
U.E. 28	14.947	0,85
U.E. 29	28.659	1,25
U.E. 31	29.912	0,85
U.E. 32	28.683	0,85
U.E. 33	12.030	0,85
U.E. 34	56.496	0,85
U.E. 35	17.316	0,85
U.E. 36	3.099	3,00
U.E. 37	6.675	0,85
U.E. 38	2.720	0,85
U.E. 40	63.535	0,85
U.E. 41	26.298	0,85
TOTAL	874.616	

N. 268 CUADRO 8. COEFICIENTES RELATIVOS DE TIPOLOGIAS. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8 *	T9	T10	T11	T12
AR-1					1,00					0,75		
AR-2	0,90			0,95	1,00			0,65				
AR-3		0,85			1,00			0,65				1,20
AR-4					1,00			0,65				
AR-5		1,20	1,15		1,35			1,00			1,50	1,55
AR-6	1,05	1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	
AR-7		1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	1,35
AR-8		0,75		0,85	0,90	0,95	1,00	0,55				1,10
AR-9			1,15	1,30	1,35			1,00			1,50	
AR-10		0,85	0,80		1,00	1,05		0,65			1,15	1,20
AR-11		0,85		0,95	1,00			0,65			1,15	1,20
AR-12		1,00	0,95	?,				0,80			1,30	1,35
AR-13		0,90		1,00	1,05			0,70				
AR-14		0,85	0,80	0,95	1,00			0,65		0,75		1,20
AR-15								0,95	1,00			1,50
AR-16								0,00				
AR-17.1		0,85			1,00			0,65				
AR-17.2		1,00			1,15			0,80				1,35
AR-18.1					1,00							
AR-18.2		1,00						0,80		0,90		
AR-19.1								1,00				
AR-19.2								1,00	1,05	1,10	1,50	1,55
AR-20	Sectores de suelo urbanizable: calificación global											
AR-21	Sectores de suelo urbanizable: calificación global											

*Equipamiento de carácter no lucrativo: coeficiente 0

**La vivienda en algún régimen de protección disminuye el coeficiente un 20%

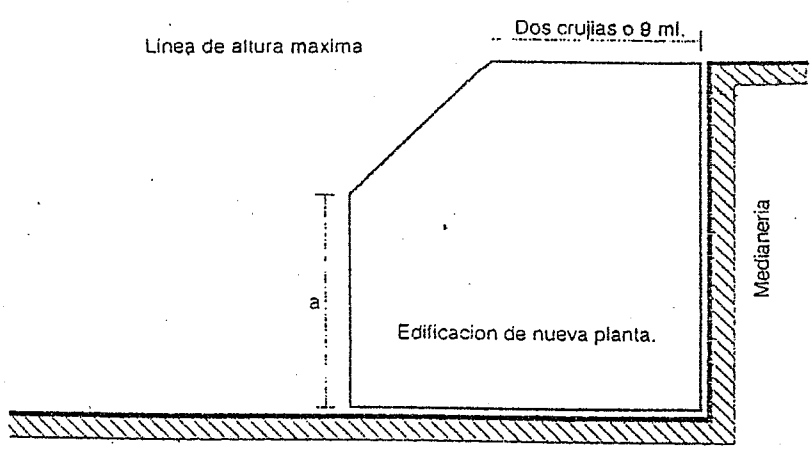
N. 268

CUADRO 9. USOS Y TIPOLOGIAS CARACTERISTICAS POR AREAS DE REPARTO

AREAS DE REPARTO	TIPOLOGIA CARACTERISTICA
AR-1	T5
AR-2	T5
AR-3	T5
AR-4	T5
AR-5	T8
AR-6	T2
AR-7	T2
AR-8	T7
AR-9	T8
AR-10	T5
AR-11	T5
AR-12	T2
AR-13	T4
AR-14	T5
AR-15	T9
AR-16	T8
AR-17.1	T5
AR-17.2	T2
AR-18.1	T5
AR-18.2	T2
AR-19.1	T8
AR-19.2	T8

N.283

Grafico 1.-



N. 280

CUADRO 10. VALORACIONES DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO EN CADA AREA DE REPARTO .

AREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO (PTS. U.A./M2)
AR-1	14.490
AR-2	15.525
AR-3	19.665
AR-4	21.735
AR-5	17.280
AR-6	23.400
AR-7	22.500
AR-8	18.000
AR-9	14.400
AR-10	18.630
AR-11	22.770
AR-12	20.700
AR-13	22.770
AR-14	17.595
AR-15	11.475
AR-16	12.240
AR-17.1	14.490
AR-17.2	22.500
AR-18.1	17.595
AR-18.2	15.300
AR-19.1	18.000
AR-19.2	16.560
AR-20	15.000
AR-21	15.000

N.284

CUADRO 11. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO.

1. Usos Residenciales	m2 de suelo por vivienda
1.1. Espacios libres y zonas verdes	
1.1.1 Jardines	15
1.1.2. Area de juego	3
1.2. Equipamientos primarios de cesión	
1.2.1. Centros Docentes	12
1.2.1.1. Preescolar o guardería	2
1.2.1.2. EGB	10
1.2.2. Parque Deportivo	6
1.3.2. Equipamiento comercial	1*
1.3.3. Equipamiento social	3*
2. Usos Industriales y almacenaje	**m2 de suelo por 150 m2 construidos**
2.1. Espacios libres y zonas verdes	
2.1.1. Jardines	15
2.1.2. Area de juego	3
2.1.3. Otros	3
2.2. Equipamiento primario de cesión	
2.2.1. Deportivo	3
2.2.2. Sociocultural/Serv.Colectivos	3
2.2.3. Transporte-comunicaciones	1
TOTAL	28
3. Equipamiento secundario	**m2 de suelo por 100 m2 construidos**
3.1. Espacios libres y zonas verdes	
3.1.1. Jardines	15
3.1.2. Area de juego	3
3.1.3. Otros	3
3.2. Equipamiento primario de cesión	
3.2.1. Deportivo	6
3.2.2. Asistencial	1
3.2.3. Sociocultural/Serv. Colectivos	3
3.2.4. Transporte-comunicaciones	1
TOTAL	32

*m2 construidos/vivienda

N.288

ESQUEMA 2. CALIFICACIONES GLOBALES, PORMENORIZADAS Y DETALLADAS.

Calificaciones globales		Calificaciones pormenorizadas		Calificaciones detalladas
- Residencial	R1 R2 R3	-Residencial Unifamiliar. -Residencial Plurifamiliar.	T1 T2 T3 T4 T5 T6 T7	-Vivienda Unifamiliar exclusiva. -Vivienda Unifamiliar no exclusiva. -Vivienda Unifamiliar rural. -Vivienda Plurifamiliar exclusiva. -Vivienda Plurifamiliar no exclusiva. -Vivienda Colectiva menor de 25 hab. -Vivienda Colectiva mayor de 26 hab.
- Industria	I	-Taller. -Industria.	T9 T10	PequeñoTaller. -Mediano Taller. -Pequeña Industria. -Mediana Industria. -Gran Industria. -Industria molesta, insalubre, nociva, y peligrosa. -Industria agropecuaria. -Pequeño almacén. -Mediano almacén. -Gran almacén.
- Equipamiento secundario	ES	-Comercial -Administrativo -Hostelero - -Recreativo -Garaje y aparcamiento	T11 T12	-Local comercial menor de 150 m2. -Local comercial de entre 150 y 300 m2. Local comercial mayor de 300 m2. -Centro comercial singular. -Despacho profesional. -Local de oficinas menor o igual a 300 m2. -Local de oficinas mayor de 300 m2. -Centro Administrativo singular. -Establecimiento hostelero menor de 10hab. -Establecimiento hostelero entre 10 y 25 hab. -Establecimiento hostelero entre 26 y 50 hab. -Establecimiento hostelero de más de 51 hab. -Instalación al aire libre (campings). -Local de recreo 300 m2. -Local de recreo sin limitación. -Instalación singular al aire libre. -Instalación singular cerrada. -Garaje en bajos y/o sotanos. -Garaje en edificación sobre rasante. Garaje anejo.

Calificaciones globales		Calificaciones pormenorizadas		Calificaciones detalladas
-Equipamiento primario	EP	-Docente -Sanitario -Deportivo -Asistencial -Socio-cultural -Institucional Institucional de Defensa -Religioso -Servicios colectivos. -Infraestructuras -Transporte y comunicaciones	T8	-Docente menor o igual de 500 m2. -Docente mayor de 500 m2. -Sanitario menor o igual de 250 m2. -Sanitario entre 250 y 1.250 m2. -Sanitario mayor de 1.250 m2. -Deportivo menor o igual de 500 m2. -Deportivo mayor de 500 m2. -Asistencial menor o igual de 500 m2. -Asistencial mayor de 500 m2. -Socio-cultural menor o igual de 250 m2. -Socio-cultural mayor de 250 m2. -Institucional menor o igual de 250 m2. -Institucional mayor de 250 m2. -Institucional de Defensa. -Religioso menor o igual de 250 m2. -Religioso mayor de 250 m2. -Servicios colectivos menor de 500 m2 -Servicios colectivos entre 500 y 1.000 m2. -Servicios colectivos mayor de 1.000 m2. -Infraestructuras. -Transportes y comunicaciones menor o igual de 500 m2. -Transporte y comunicaciones mayor de 500 m2.
-Viario y espacios libres	V Z	-Viario (de distintos niveles). -Parques. -Jardines. -Plazas. -Areas de juego.		-No tiene desarrollo a nivel detallado.

N. 321

CUADRO 12.1 ESQUEMA DE COMPATIBILIDADES ENTRE CALIFICACIONES

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

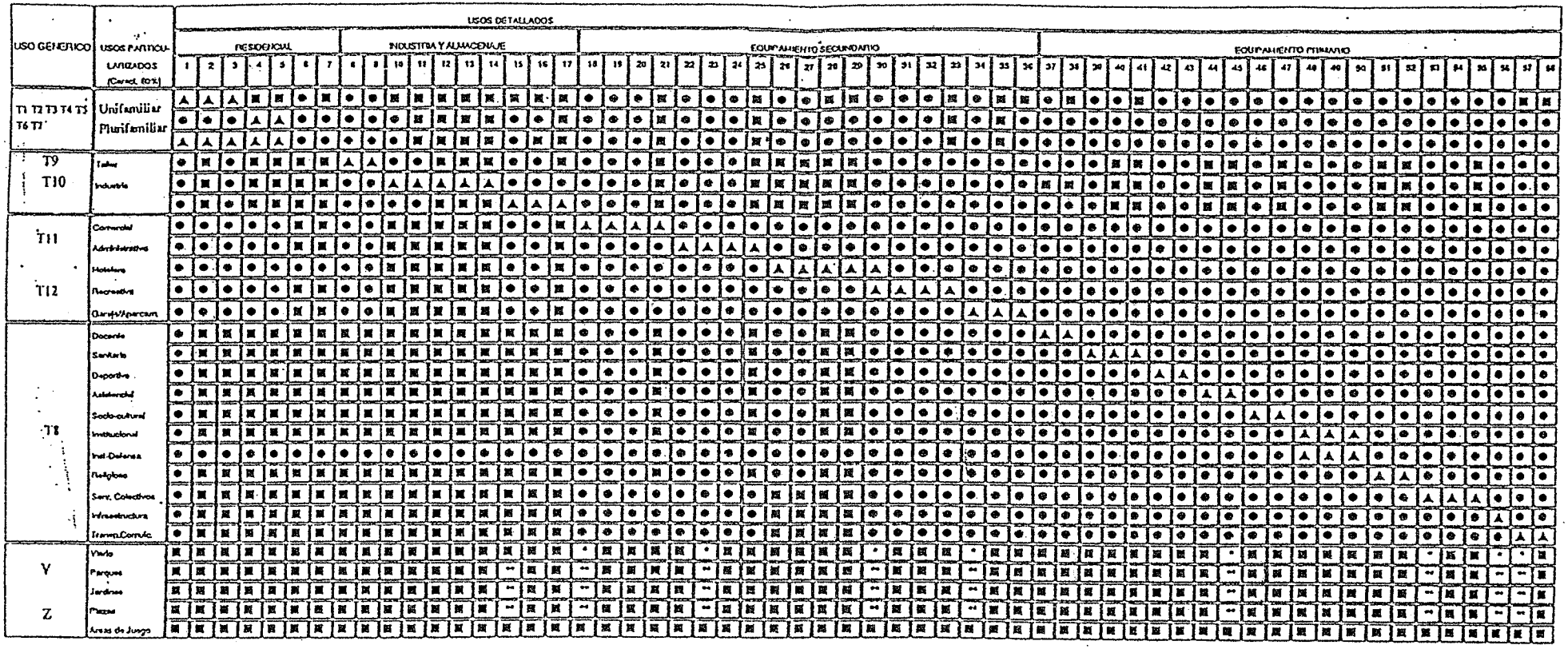
USO GENERICO	CALIF. GLOBAL	RESIDENCIAL							INDUSTRIAL		E.SECUNDARIO		E.PRIMARIO	VIARIO Y ESPACIOS LIBRES				
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T9	T10	T11	T12	T8	V	P	J	PL	AJ
RESIDENCIAL	R1(60%)	✡	✡	✡	✡	●	●	●	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○
	R2(60%)	●	●	●	●	✡	✡	✡	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○
	R3(60%)	✡	✡	●	●	✡	✡	✡	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○
INDUSTRIAL	I(60%)	●	○	●	●	○	●	●	✡	✡	○	●	○	○	○	○	○	○
E.SECUNDARIO	ES(60%)	●	○	●	●	○	●	●	○	●	✡	✡	○	○	○	○	○	○
E.PRIMARIO	EP(60%)	●	○	●	●	○	●	●	○	●	○	○	✡	○	○	○	○	○
VIARIO	Viario/Calles	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	✡	●	○	○	○
	Parques	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	✡	○	○	○

LEYENDA:

✡ CARACTERISTICOS O PRINCIPALES
○ COMPATIBLES O PERMITIDOS
● PROHIBIDOS

CUADRO 12.2.

ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD DE USOS. USOS PARTICULARIZADOS/USOS DETALLADOS



LEYENDA:

- ▲ Características o principales
- ◆ Compatibles o permitidas
- ■ Prohibidos
- * Servicios necesarios en la vía pública de carácter municipal
- ** Servicios necesarios en Parques de carácter o concesión municipal. Edificabilidad máxima 1m2/100 m de suelo

Usos Detallados:

Residencial:

1	Vivienda unifamiliar exclusiva
2	Vivienda unifamiliar no exclusiva
3	Vivienda unifamiliar rural
4	Vivienda plurifamiliar exclusiva
5	Vivienda plurifamiliar no exclusiva
6	Vivienda colectiva < 25 h.
7	Vivienda colectiva > 26 h.

Industria/Almacenaje:

8	Pequeño Taller
9	Mediano Taller
10	Mediana Industria
11	Pequeña Industria
12	Gran Industria
13	Industria Molesta, Insalubre y Peligrosa
14	Industria Agropecuaria

Equipamiento Secundario

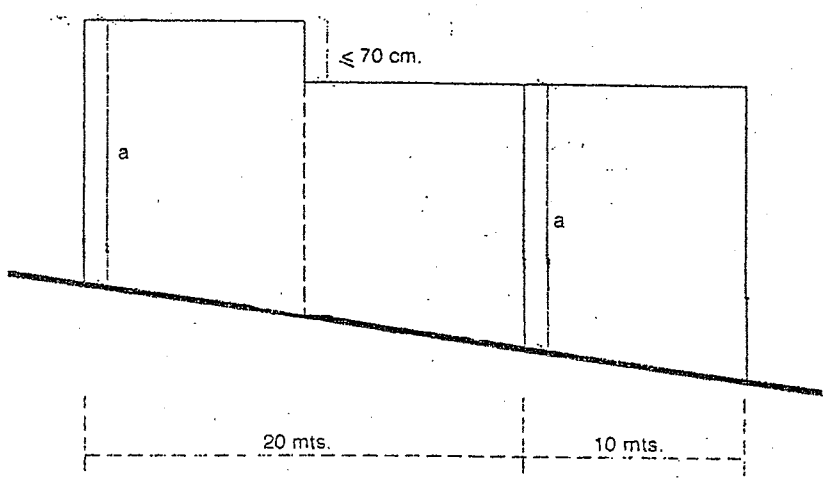
18	Local comercial < 150
19	Local comercial 150-300
20	Local comercial > 300
21	Centro comercial de servicios
22	Despacho Profesional
23	Local de oficinas < 300
24	Local de oficinas > 300
25	Centro Administrativo de Servicios
26	Establec. Hotelero < 10 h.
27	Establec. Hotelero 10-25 h.
28	Establec. Hotelero 26-50 h.
29	Establec. Hotelero > 15
30	Local de recreo < 300
31	Local de recreo sin limitación
32	Instalac. singular al aire libre

Equipamiento Primario

37	Docente ≤ 500
38	Docente > 500
39	Sanitario ≤ 200
40	Sanitario 250-1.250
41	Sanitario > 1.250
42	Deportivo ≤ 500
43	Deportivo > 500
44	Asistencial ≤ 500
45	Asistencial > 500
46	Socio-Cultural ≤ 250
47	Socio-Cultural > 250
48	Institucional ≤ 250
49	Institucional > 250
50	Institucional de Defensa
51	Religioso ≤ 250
56	Infraestructuras
57	Transporte y comunicaciones ≤ 500
58	Transporte y Comunicaciones > 500

N.404

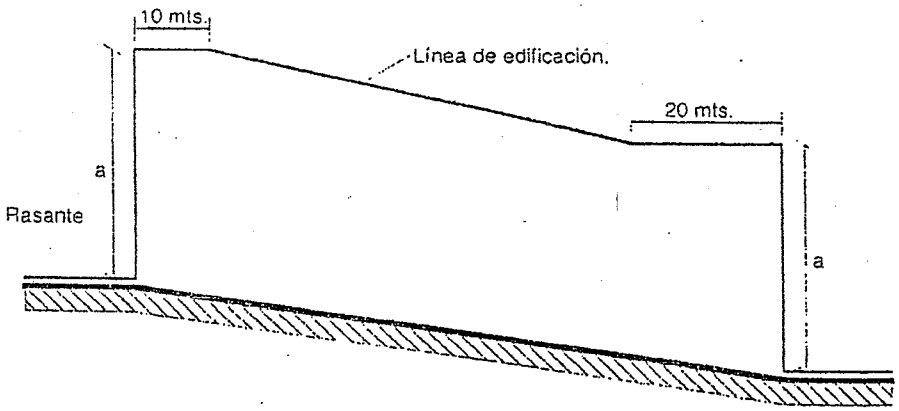
Grafico 2.-



a = altura segun tipologia.

N.404

Grafico 3.-



a = altura segun tipologia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1ª. Suelo urbano en transición :

Se considera suelo urbano en transición aquél que reúna las siguientes condiciones :

a) Que esté clasificado como urbano en la presente Revisión.

b) Que tuviera la clasificación de urbano o urbanizable en el P.G.O.U. anterior.

c) Que el planeamiento exigible para su desarrollo según el Plan anterior (Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle) estuviera aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

d) Que sea posible seguir el proceso gradual de adquisición de facultades en los plazos previstos en el correspondiente Plan de Etapas, o en los plazos del P.G.O.U. anterior.

2ª En el *suelo urbano en transición* se seguirá el esquema de adquisición de facultades urbanísticas previsto en este PGOU y en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992 de 26 junio) en base al correlativo cumplimiento de deberes según el esquema de equivalencia y de plazos supletorios para verificar su cumplimiento, que se contienen respectivamente en las Disposiciones Transitorias segunda y tercera de dicho Texto legal.

3ª En el suelo urbano en transición, en su caso, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios afectados, mediante el cumplimiento de los deberes correspondientes, podrá referirse bien al aprovechamiento asignado por el planeamiento urbanístico de desarrollo que justifica su consideración como urbano en transición, bien al aprovechamiento tipo fijado por el presente P.G.O.U. en el Area de Reparto donde se ubiquen los terrenos en cuestión.

Los propietarios podrán optar por el aprovechamiento que les resulte más beneficioso, comunicando al Ayuntamiento la opción elegida antes de proseguir el proceso de desarrollo urbano, en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor del presente P.G.O.U.

Para justificar el parámetro de aprovechamiento más beneficioso se utilizarán los criterios de ponderación contenidos en el PGOU:(calificaciones asimilables a las pormenorizadas y a los coeficientes de ponderac del Area de Reparto).

4ª El incumplimiento de los deberes y plaz correlativos a la adquisición de facultades urbanístic así como el e comunicación al Ayuntamiento recog en la Disposición anterior, transformará el régir especial del *suelo urbano en transición* señalado en Disposiciones anteriores, en el *régimen general* : *suelo urbano*.

En el caso de que no se haya adquirido el derech aprovechamiento urbanístico (por no haber procedió la urbanización, equidistribución y cesión de sue: una vez considerado este suelo como de régin general, el Ayuntamiento determinará una actuac urbanística, programándola dentro del cuatrienio vigencia del PGOU. Los plazos de adquisición de sucesivas facultades regirán a partir del mome preciso en que se produzca esta nueva delimitació programación.

2ª. Recinto Histórico-Artístico:

En el recinto Histórico-Artístico, en tanto se apru el Plan Especial de Reforma Interior previsto en PGOU, se deja en suspenso la aplicación de aprovechamientos urbanísticos.

ABREVIATURAS UTILIZADAS.

B.O.E.: Boletín Oficial del Estado.

L.A.: Ley 29/85 de 2 de Agosto, sobre Aguas.

L.C.: Ley 25/88, de 29 de Julio sobre Carreteras y Caminos.

L.C.O.: Ley 22/88 de 28 de Julio, sobre Costas.

L.E.P.: Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954.

L.P.H.E.: Ley 16/85 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.

P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana.

R.D.: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2.187/78 de 23 de Junio.

R.P.: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2.159/78, de 23 de Junio.

R.G.: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 3.288/78 de 23 de Junio.

R.D.: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2.187/78 de 23 de Junio.

T.R.: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio.