

## 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTO

### 1.1. Objeto

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a todos los actos que, según el art. 178 - del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1.976, se hallen sujetos a - previa licencia dentro del ámbito urbano - de la pedanía.

Tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, así como sus condiciones de volumen, higiénicas y estéticas.

### 1.2. Vigencia

Estas Ordenanzas tendrán vigencia hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, que las recogerá y revisará.

### 1.3. Sujecion a las Condiciones de Licencia

Las obras e instalaciones deberán realizarse con estricta sujeción a las condiciones de la licencia municipal otorgada, así como también las condiciones generales de higiene, seguridad y policía, a todo lo dispuesto por las presentes Ordenanzas, resoluciones de Alcaldía y normas de defensa - del ornato público.

Los documentos que acrediten la concesión de licencia, así como un ejemplar de la memoria y planos, estarán siempre en el sitio donde las obras se lleven a cabo y serán - exhibidas a la Autoridad municipal o a sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Igualmente en las obras mayores será obligatorio colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un car

tel en el que conste:

1. Promotor: Nombre y apellidos o razón social del titular de la licencia.
2. Nº de viviendas, nº de la licencia y fecha de concesión.
3. Plazo de ejecución.
4. Nombre y apellidos de los Técnicos Superiores y de Grado Medio y denominación de la empresa constructora.

#### 1.4. Definiciones

1. SOLAR. Superficie de suelo urbano dotada de accesos pavimentados, encintado de aceras, acometidas de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.
2. ALINEACION ACTUAL. Se entiende por alineación actual, la línea que deslinda o limita las propiedades particulares de las vías o espacios libres públicos.
3. ALINEACION OFICIAL. Se entiende por alineación oficial la que debe limitar o deslindar las propiedades particulares de las vías o espacios libres públicos, fijadas como tales en el Plan Especial normales en sección al borde interior de las aceras.
4. ALINEACION DE FACHADAS. Señala el límite a partir del cual, podrán o deberán levantarse las construcciones, según que el retranqueo sea mínimo u obligatorio. En caso de no existir retranqueo fijado, coincide con la alineación oficial. Este Plan señala como obligatoria la alineación

ción oficial en norma la.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos correspondientes, ciñéndose las edificaciones a las alineaciones de parcela y fachada, debiéndose ajardinar el espacio que hubiere entre las mismas.

Los antejardines podrán disponer de cerramiento de seto vivo, verja, celosía u otros materiales ornamentales con una altura máxima de 1,50 metros, no pudiendo ser macizo el paramento por encima de los 0,60 m.

- La profundidad edificable será la definida en los planos de alineaciones.

- No se permiten las viviendas interiores.

5. RETRANQUEO. Anchura de la faja entre la alineación oficial y la línea de fachada; puede ser mínimo o fijo, dando lugar al retranqueo mínimo o retranqueo fijo.

Esta distancia se medirá perpendicularmente a la alineación o a la propiedad colindante.

Si no se especifica lo contrario, se entiende que estas separaciones se cuentan desde el punto más saliente del edificio.

6. ENTRANTE. Es el espacio libre de edificación en fachada de carácter voluntario, permitido siempre que no sea obligatoria la alineación de fachada, por la norma particular de zona.

7. PROFUNDIDAD EDIFICABLE. Se entiende por

profundidad edificable la distancia entre la alineación de fachada y la alineación interior. Puede ser fija o máxima; en el primer caso da lugar a la alineación interior de fachadas.

8. ALTURA DE EDIFICACION. Distancia vertical entre el plano inferior del forjado de techo o cubierta de la última planta de piso, cuya fachada sea integrante de la fachada general del edificio y la cota piso medio del pavimento de la acera, frente al solar en su intersección con la alineación oficial.

9. ANCHURA DE SOLAR A EFECTOS DE MEDICION DE FACHADA MINIMA

Solar con frente a una sola calle. La anchura de un solar será la longitud de la proyección horizontal del segmento recto entre los dos extremos de la alineación oficial de la propiedad.

Solar con frente a dos calles formando escuina. Se tomará como anchura mínima las  $3/4$  partes de la longitud definida en el apartado anterior, medida de la fachada menor.

10. PATIO. Se considera como patio, todo volumen no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación y cuyo uso es el de proporcionar luz y ventilación adecuada a las dependencias de la edificación que lo circundan.

11. MEDIANERA. Plano vertical sobre la lin-

de entre dos propiedades en el que se a poyen los paños de pared de ambos edificios.

12. SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA. La suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida en los límites definidos por las líneas parimetales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formen parte de la superficie total cons--truida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

13. SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se autorizan cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio.

En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc... que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre rasante del te--cho del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro.

14. APARCAMIENTO. En todas las edificaciones de vivienda colectiva en las que se proyecten más de 4 viviendas, será obligatorio el establecimiento de una plaza de

aparcamiento por vivienda dentro de la parcela o por cada 100 m<sup>2</sup> de locales; salvo en aquellos solares que den frente a calles peatonales.

15. SOPORTALES. En los lugares indicados en los planos de ordenación se realizara un aporticado de 3,50 metros de crujia con altura de 3,50 metros.

## 2. REGIMEN URBANISTICO

### 2.1. Clasificación del Suelo.

El suelo comprendido en el ámbito del PERI está clasificado como urbano, con el régimen aplicable a este tipo de suelo.

### 2.2. Calificación de Usos.

A los efectos de lo dispuesto en estas Ordenanzas, el uso de que es susceptible la edificación, se califica en los siguientes grupos:

1. Residencial
2. Equipamientos
3. Espacios libres
4. Industrial

1. RESIDENCIAL. Este uso podrá ser unifamiliar o colectivo dentro de las tipologías de zona enumeradas en estas Ordenanzas y graficadas en los planos de ordenación.

2. EQUIPAMIENTOS. El uso público se clasifica en los siguientes grupos:

2a. Docente. Edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial como los particulares; edificios destinados a museos, bibliotecas, salones de conferencias, etc.

2b. Públicos y sociales.

2b1. Comercial. Toda clase de comercios que ocupen total o parcialmente los edificios donde están instalados; los comercios en mercados y las instalaciones comerciales circunstanciales en la vía pública.

2b2. Hotelero. Hoteles y establecimientos similares.

2b3. De Oficinas. Locales con este destino que ocupen parcialmente los edificios en que estén instalados.

2b4. De espectáculos. Locales, sean cerrados o abiertos, que se destinan a teatros, cines o representaciones de todo género, parques de atracciones y solar de exposiciones.

2b5. Culturales. Locales, cerrados o abiertos, cuya finalidad principal sea la celebración de reuniones o actos de vida de relación social, entre los in

dividuos (cafés, restaurantes, salones de baile y similares).

2b6. Religioso. Edificios destinados al culto religioso, ya sean pertenecientes al secular o instituciones religiosas, iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales, etc... de las diferentes confesiones.

2b7. Deportivo. Campos de deporte en todos sus aspectos; locales cerrados, destinados a la práctica de deportes; piscinas, gimnasios, y similares, sean de carácter oficial, comercial o particular.

2b8. Benéfico y sanitario. Edificios destinados a Hospitales, sanatorios, asilos, clínicas, dispensarios consultorios y similares.

2b9. Equipamiento de uso singular. Mercados permanentes, mataderos, cementerios, etc.

No se hace referencia de estos usos en la Ordenanza particular de cada zona debiendo ir grafiado el uso en los planos de zonificación.

2c. Transportes y aparcamientos.

3. ESPACIOS LIBRES.

3a1. Los parques, jardines y áreas peatonales.



3a2. Zonas de juego y recreo de niños.

4. INDUSTRIAL. Con arreglo a sus características se establecen las siguientes categorías admisibles:

4.1. SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA.

Se refiere a los laboratorios o talleres individual y familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

4.2. COMPATIBLE CON LA VIVIENDA.

Comprende los talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado, según su situación con respecto a la vivienda, siempre que, por sus características, no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores o molesten con ruidos excesivos, vibraciones, peligros o acumulaciones de tránsito.

4.3. INDUSTRIA ADMITIDA JUNTO A VIVIENDA.

Abarca aquellas industrias que presentan incomodidades para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en

las que, la mezcla de usos existentes, no justifique una limitación más rigurosa.

- SITUACIONES DE LA INDUSTRIA.

A. En planta piso de edificios de viviendas y en planta inferior de los mismos con acceso común.

B. En planta baja de edificio no industrial y con acceso excluido desde la vía pública.

C. En naves o edificios exclusivos o independientes con fachada a calle y con paredes de separación a viviendas de 30 cm. de espesor.

- REGULACION DE LAS INDUSTRIAS A PARTIR DEL CONTROL DE INSTALACIONES.

Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones siguientes:

CATEGORIA	SITUACION			UNIDADES
	A	B	C	
1	0,05 40 30	0,05 600 30		DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m <sup>2</sup> SUPERFICIE MAXIMA m <sup>2</sup> INTENSIDAD SONORA dB
2		0,07 600 30	0,1 1500 40	DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m <sup>2</sup> SUPERFICIE MAXIMA m <sup>2</sup> INTENSIDAD SONORA dB
3		0,075 600 30	0,1 1500 40	DENSIDAD DE POTENCIA Kw/m <sup>2</sup> SUPERFICIE MAXIMA m <sup>2</sup> INTENSIDAD SONORA dB

## 2.3. Edificaciones de Uso Singular.

- Definición:** Edificios destinados en su mayor parte a uso singular, dentro de los calificados en el uso 2, Equipamiento.
- Ordenación:** Edificaciones situadas en suelo urbano con cualquier tipo de zonificación salvo espacios libres, donde esta Norma nunca podrá ser de aplicación.
- Condiciones de Volumen:** Solamente podrán dispensarse del cumplimiento de una o varias condiciones volumétricas establecidas por estas Normas en la zona, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
1. Que la ordenación propuesta presente, y así lo considere la Corporación Municipal, claras ventajas urbanísticas para la población, en comparación con la ordenación vigente.
  2. Que la superficie edificable sea menor a la permitida y que esta diferencia se destine a espacio libre público.
  3. Que el proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente y se empleen materiales de reconocida permanencia y calidad.
- Condiciones de ejecución:** Con la petición de autorización, se presentará un anteproyecto en el que con documentos, planos, perspectivas, fotografías, maquetas, o material que se precise para definirlo, se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente dicha solución con la permitida normalmente por las

ordenanzas vigentes.

El citado anteproyecto, una vez informado por los Servicios Técnicos Municipales y me reciera ser aprobado inicialmente por la - Corporación Municipal, con el "quorum" del Artº. 303 de la Ley de Régimen Local, con las condiciones que ésta crea conveniente, debidamente aceptadas por la entidad promotora o por el promotor, se someterá a información pública por plazo de 15 días y, a la vista del resultado de esta información, será definitivamente aprobado o denegado por el Ayuntamiento Pleno con el "quorum" señalado anteriormente.

En caso de aprobación, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente, para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente que deberá ajustarse al anteproyecto correspondiente aprobado y a las condiciones impuestas por el Ayuntamiento.

#### 2.4. Estudios de Detalle.

Se realizarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que la ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de 25 viviendas/Ha. Se respetará en todo caso las demás determinaciones establecidas en las Ordenanzas.

2.5. Reparcelaciones. Se realizará por unidades de actuación, de acuerdo con los artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.6. Proyectos de Urbanización.

Las presentes normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para la ejecución de las determinaciones que el Plan Especial prevee en las unidades de actuación y se realizarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y Normas Subsidiarias Provinciales.

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros por habitante y día.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente para que se cumplan las previsiones de la red grafiada en los planos.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.

Se proyectará en cada unidad de actuación la red de hidrantes de acuerdo con NBE-CPI/8

2. SANEAMIENTO. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua.

Todas las conducciones serán subterráneas y requerirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de dominio público.

La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante una red de alcantarías

llado, adecuado a la zona que ha de servir, de acuerdo con la ordenanza municipal de alcantarillado.

El afluyente vertirá directamente a la red general, en un punto donde la sección de la tubería sea capaz de recibir el nuevo vertido.

No se permite el vertido de agua de lluvia de viviendas en la red de evacuación, ni la instalación de fosas sépticas en el perímetro urbano.

El sistema preferente será el separativo.

3. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,8 KW/hora por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas cuando éste se realice mediante columnas, pudiendo ser aéreas cuando los báculos estén adosados a fachadas de la edificación.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas, como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

No se permiten las líneas de alta tensión en tendido aéreo.

En cuanto al nivel de iluminación de las vías, se establece:

- en vías principales: 12 lux.

- en vías secundarias y peatonales: 8 lux.  
medido a 1/1,5 m del pavimento.

Se tendrán en cuenta las "Instrucciones para alumbrado urbano" editadas por el M.O.P.U.

4. RED VIARIA Y PEATONAL. Se ajustará en su trazado a las determinaciones del Plan.

Las calzadas tendrán una pendiente transversal del 2%.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá de la intensidad de tráfico (IMD) que ha de soportar, la naturaleza del terreno de cimentación y los recursos disponibles, siendo deseable la buena calidad y aspecto del pavimento.

A tal efecto se exige como mínimo, el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más representativas de aglomerado asfáltico. También pueden emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas, como: calzadas, arcenes, aceras, sendas para peatones, etc.

En todo caso, deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado, que se realizará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras.

Las calles peatonales nunca serán asfaltadas, sino que su acabado será de enlosado natural o artificial, al menos en una

franja central de 2,50 metros, siendo el resto arena, polvo de cantera, hierba ...

La pendiente la tendrán hacia el eje en la calle.

Cuando la peatonal termina en fondo de saco, se arreglarán, si la hay, la pared del fondo, dándole tratamiento de fachada.

Estas vías deberán poder permitir el paso de vehículos a los garajes privados, si no se proveen los mismos en la vía lateral o transversal de circulación rodada y en todo caso los vehículos para urgencias, bomberos y minusválidos.

Al no existir red de evacuación de aguas pluviales, por considerarse innecesaria, se cuidará en la ejecución de las nuevas vías, que la pendiente sea uniforme en las calzadas, para que no pueda acumularse el agua en ningún punto.

- Los perfiles longitudinales deberán preverse de forma que no se acumule en ningún punto el agua de lluvia.

ARBOLADO. En las vías de circulación rápida, en las calles rodades-peatonales que tengan una anchura de 9 m. o más y en las peatonales exentas (que no tienen edificios en sus márgenes) se situarán árboles coníferos o de hoja caduca, con una edad superior a los cuatro años, a distancias no mayores a 10 metros, según se indican en las secciones de las vías.



## 2.7. Obras a Realizar.

1. OBRAS EN LA VIA PUBLICA. Las obras a realizar en la vía pública o terrenos de dominio público por particulares o empresas concesionarias, salvo para la construcción de aceras, se conceptuarán como obras mayores y el trámite para la obtención de la licencia municipal se ajustará a lo previsto para ellas en estas Ordenanzas sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente. No se concederá ningún permiso para la apertura de zanjas en pavimentos que no lleven más de dos años de realización contados a partir de la fecha de liquidación o recepción provisional, salvo en casos de avería o en los que se demuestre claramente la absoluta urgencia de las obras a realizar y la imposibilidad de llevarlas a cabo de otro modo.
2. SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO. Toda obra que se realice en terrenos de dominio público se efectuará de modo que produzca el mínimo de perjuicios a la circulación rodada o peatones y a los vecinos.

El contratista de la obra será responsable de la señalización y balización de la misma, tanto de día como de noche, debiendo aportar para ello, en número suficiente a juicio del técnico municipal, los elementos que se precisen tales como vallas, faroles rojos, señales de tráfico, etc. En toda obra deberá colocar, en sitio visible, un cartel en el que figure el

título del proyecto o definición de la obra que se realiza, la empresa u organismo para quien se realiza y el nombre del contratista.

3. INSPECCION. En las obras referidas en los artículos anteriores, la presentación del certificado facultativo de conclusión de las obras dará derecho a la utilización pública de las mismas. Tales obras serán inspeccionadas por un técnico municipal y durante un plazo de doce meses desde la presentación del certificado facultativo de conclusión de obras, correrá a cargo de la entidad solicitante del permiso la reparación de cualquier desperfecto en la vía pública, que pueda fundadamente atribuirse a desperfectos de las obras realizadas previo informe del Técnico Municipal. Estas reparaciones serán realizadas por el obligado en el plazo que se fije y, en caso contrario, serán realizadas por el Ayuntamiento a cargo de aquel.

### 3. NORMAS DE EDIFICACION.

#### 3.1. Condiciones de Volumen.

1. SOLAR EDIFICABLE. Se considera edificable todo solar apto para la edificación que tenga una fachada mínima de 9 m, salvo en las zonas destinadas a duplex, que podrá tener 7 m y se ajuste a la ordenanza de la zona en que se halle ubicado.

- EDIFICACION EN SOLAR QUE NO CUMPLE LOS REQUISITOS DE FACHADA MINIMA O FONDO PREVISTO EN LA ORDENANZA.

### 1. Edificación Entre Medianeras.

Cuando se pretenda edificar en un solar que no cumple la fachada mínima o fondo previsto en la Ordenanza, se podrá realizar en términos normales, si se demuestra mediante la aportación de certificado expedido por el Registro de la Propiedad en el que conste la superficie y linderos, su existencia como unidad independiente antes de la puesta en vigor de las presentes Ordenanzas, con su configuración y límites del solar de que se trate, así como que los solares colindantes son propiedad de persona o entidad distinta de la propiedad del solar que se pretende edificar.

En caso contrario, el solar será edificable como unidad independiente de los solares colindantes, con una ocupación máxima del 80% de la que fijen las Ordenanzas para la zona en que se halla ubicado.

### 2. Edificación Aislada.

La edificación aislada, en un solar que no cumpla el mínimo de superficie, podrá realizarse, en términos normales, si se demuestra mediante la aportación de certificado del Registro de la Propiedad, en el que conste superficie y linderos, la existencia, como unidad independiente, con su configuración y límites, del solar de que se trata, antes de la puesta en vigencia de las presentes Ordenanzas, así como que los solares colindantes son pro-

pietarios del solar de que se trate.

En caso contrario, el solar será edificable como unidad independiente de los solares colindantes, con un volumen máximo equivalente a la mitad del que estas Ordenanzas Municipales fijen para la zona en que se halla ubicado.

2. ALTURA DE EDIFICACION. La altura reguladora máxima, definida anteriormente, no podrá ser superior a 6,80 m, salvo lo previsto en el artículo 2.2.

La altura reguladora mínima en solares fronteros a una plaza, espacio libre o vías de más de 20 m de ancho será de 6 m, así como las zonas consideradas comerciales.

En solares de esquina, la mayor altura que le corresponda se podrá mantener sobre la calle más estrecha, el ancho de la edificación.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Por encima de la altura máxima y salvo lo que se disponga en normativas especiales, podrán levantarse únicamente:

- El forjado de techo de la última planta de piso.
  - Las pendientes de azotea y cubiertas.
  - Los pretilos y barandillas de azotea, con una altura máxima de 1,30 metros.
  - Las cajas de escalera y elementos de calefacción y similares, comprendidos den
-

tro del plano a 45º, apoyado en la arista definida por la línea de fachada y el fondo del forjado de la última planta, con una altura máxima de tres metros por encima de la cubierta general del edificio, pudiéndose situar adosados a medianería.

- Los depósitos de agua, tendederos de ropa, conductos de aireación y salida de humos, etc., salvo chimeneas, a distancia no inferior a tres metros de la pared de fachada del edificio. Estos elementos deberán resultar ocultos mediante paramentos verticales de fábrica o celosías, de forma que no resulten visibles desde la vía pública.

- Las antenas de televisión y radio.

No se permiten los áticos.

3. SALIENTES EN FACHADA A VIA PUBLICA. Ningún elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo como si es desmontable o móvil, podrá sobresalir de la alineación sobre la vía pública a altura inferior a 3,50 metros sobre la rasante de la acera, incluidas las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales.

Los voladizos por encima de la vía pública, balcones y terrazas, no podrán sobrepasar un décimo del ancho de la vía pública, ni ser superiores a 1,25 m.

Igualmente, deberán distanciarse de los ejes de medianería una longitud no inferior al suelo máximo permitido sobre la

vía.

No se permiten cuerpos volados en las fachadas de calles donde hubiera edificios construídos con anterioridad, que no los tengan, salvo balcones de paramentos no mácizos.

4. RETRANQUEOS. La fachada principal de las viviendas tendrán un retranqueo que se especifica en las normas particulares zona y en los planos de ordenación.

a) en las calles de la zona consolidada donde hay viviendas que ya lo tienen.

b) en las calles de circulación rápida y calles rodadas de nueva creación.

Esta franja se ajardinará y podrá estar cerrada, en la alineación oficial por un murete de obra de 0,5 m de altura máxima.

Las naves de almacén no precisan retranqueo, siempre que se sitúen en la zona de predominio artesanal.

5. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad indicada en estas normas es siempre referida a la parcela neta.

6. USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios no podrán tener un aprovechamiento mayor que el uso principal.

### 3.2. Condiciones de Higiene y Composición Interior.

1. CONDICIONES MINIMAS DE HIGIENE. Además de las condiciones mínimas que se establezcan por la Administración Central y Organismos superiores competentes y en tanto no se

opongan a las mismas, serán de obligada observancia las contenidas en el articulo de este capítulo.

2. COMPOSICION MINIMA DE UNA VIVIENDA Y SU SUPERFICIES MINIMAS DE HABITACIONES. Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>, un dormitorio doble de al menos 10 m<sup>2</sup>, un aseo de al menos 3 m<sup>2</sup> con ducha, inodoro y lavabo y un tendedero lavadero de al menos 2m<sup>2</sup>.

Si la estancia-comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y, en este caso, la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima para dormitorios, será de 6 m<sup>2</sup> y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.

En los retretes, la superficie mínima será de 1,10 m<sup>2</sup>.; su lado mínimo interior será de 80 cm.

La superficie de los cuartos de baño y aseo se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso, pero nunca será inferior a 3 m<sup>2</sup> útiles.

Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.

La superficie mínima útil de una vivienda será de 32 m<sup>2</sup>.

3. DISTRIBUCION. La distribución interior del edificio deberá ser tal, que todas las piezas habitables, de día y de noche, tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible, un dormitorio. El acceso al retrete o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un metro cuadrado como mínimo.

En dormitorios, cocinas y, por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas tanto cubiertas como no.

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

4. ALTURAS INTERIORES MINIMAS. Las alturas mínimas exigibles serán:

Vivienda: 2,50 m.

Residencial: 2,50 m.

Comercial en planta baja: 3,00 m.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados.



5. ILUMINACION Y VENTILACION. Se entiende por luz y ventilación directa, las que se toman de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

6. AISLAMIENTO ACUSTICO. Los tabiques de separación entre dos viviendas colindantes, tendrán un espesor de quince centímetros, pudiéndose reducir dicho espesor, si se utiliza un adecuado material que garantice un mayor aislamiento acústico.

Los locales destinados a usos públicos vendrán obligados a adoptar las medidas de insonorización suficiente, para la no transmisión de ruidos molestos, de forma que no sobrepasen los veinticinco decibelios medidos en el exterior del local a un metro de sus paredes y cubiertas perimetrales.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas

correctoras que considere pertinentes cuando, a su juicio, puedan causarse molestias o perjuicios.

### 3.3. Condiciones Esteticas.

1. COMPOSICION DE FACHADAS Y EDIFICIOS. Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, será libre la composición de las fachadas de edificios.

Se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a proyectos de edificio que, por su composición, colores o formas estridentes estuvieran a su juicio, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretende situar.

2. ORNATO DE EDIFICIOS. Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles

desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Los tendedores de ropa y los depósitos de agua no deberán ser visibles desde la vía pública.

Los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

3. ALTERACIONES EN LAS FACHADAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS. En los edificios construídos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada, si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

Acerca del alicatado de los paramentos de fachada, se estará a lo indicado en el último párrafo del artículo 1.

#### 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

##### 4.1. Ordenanza de Edificación.

###### 1.a. CASCO ANTIGUO.-

- Ordenación. Manzana cerrada.

---

- Condiciones de volúmen:
  - Parcela mínima: No se fija
  - Fachada mínima: No se fija
  - Edificabilidad: No se fija
  - Altura máxima 2 plantas, respetando la altura media de los edificios en el tramo de calle.
- Se prohíben los vuelos cerrados, permitiéndose vuelos abiertos de hasta 0,60 metros, no superando 1/10 del ancho de la calle.
- Uso Principal: Residencial
- Usos Complementarios: Todos excepto industrias de 3ª categoría y deportivo.

#### 1.b. EDIFICACION INTENSIVA ENTRE MEDIANERAS.-

- Ordenación. Manzana cerrada o edificación en hilera.
- Condiciones de volúmen:
  - Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>
  - Fachada mínima: 7 metros
  - Edificabilidad: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 2 plantas
  - Ocupación máxima: 70% salvo cuando no se dedique al uso de vivienda que podrá ser del 100%.

En edificación que de fachadas a dos espacios libres, con profundidad no mayor de 15 metros, el aprovechamiento podrá ser de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela pre

vista en el plano de alineaciones.

- Uso principal: Residencial
- Usos complementarios: Todos, salvo industrias de 3ª categoría.

#### 1.c.1. EDIFICACION EXTENSIVA ENTRE MEDIANERAS

- Definición: zonas de desarrollo tradicional en pedanías que responde a la tipología de vivienda unifamiliar con o sin antejardín.
- Condiciones de ordenación: edificación entre medianeras de planta baja.
- Condiciones de volumén
  - Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>
  - Fachada mínima: 8 metros
  - Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 1 planta

En proyectos de edificación que abarquen manzanas completas, se podrá cambiar el tipo de ordenación al de viviendas en hilera o cadena de 2 plantas.

El número máximo de viviendas, N, será el que resulte de dividir la superficie de la manzana en m<sup>2</sup>, por 150, siendo la superficie máxima de ocupación, el 55%.

- Uso Principal: Residencial
  - Usos Complementarios: Todos salvo
-

industria de 3ª categoría.

1.c.2. EDIFICACION EXTENSIVA AGRUPADA O APAREADA.

- Ordenación: Edificación aislada, o adosada a una medianería vinculante (unifamiliar adosada o apareada), con limitación de ocupación y altura, y jardín privado.

- Condiciones de volúmen:

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Frente de parcela mínima: 10 metros

Separación a linderos y vía pública: 3 metros, salvo en las medianerías adosadas.

No computarán a estos efectos los aleros y voladizos inferiores a 0,80 metros.

Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3,60 metros.

En proyectos de edificación que abarquen manzanas completas, se podrá cambiar el tipo de ordenación al de viviendas en hileras de 2 plantas. El número máximo de viviendas, N, será el que resulte de dividir la superficie de la manzana en m<sup>2</sup>, por 190, siendo la superficie máxima de ocupación el 37%.

- Uso Principal: Residencial
- Usos Complementarios: Todos, salvo industrias de 3ª categoría.

### 1.c.3. EDIFICACION EXTENSIVA AISLADA.

- Ordenación: Edificación residencial con jardín.
- Condiciones de volúmen:
  - Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
  - Frente de parcela mínimo: 15 metros.
  - Separación a linderos y vía pública: 2/3 de la altura medida en cada punto de la edificación, siendo el mínimo 3 metros. No computarán a estos efectos los aleros y voladizos inferiores a 0,80 metros.
  - Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 10 metros.
- Uso Principal: Residencial
- Usos Complementarios: Todos, salvo industrias de 2ª y 3ª categoría, oficinas, espectáculos, salas de reunión y religiosos.

## 4.2. Equipamientos

- Concepto: Comprende los terrenos destinados íntegramente a usos públicos de equipamiento, existentes o proyectados.
-

- Ordenación y volúmen: Se ceñirán a los requerimientos de las distintas clases de instalaciones, adaptándose a las Normas de edificación específicas de la zonificación colindante.

En el caso de que se tuvieran que superar dichas condiciones por razones de funcionalidad, se justificará suficientemente, cuidando no producir disonancias graves en la unidad estética del conjunto urbano.

- Usos: Los usos exclusivos son los que figuran en los planos de zonificación y dotaciones con su sigla característica, permitiéndose los usos generales cuando se indica simplemente 2b.

- Ejecución: Los terrenos para equipamientos previstos se obtendrán por cesión gratuita de sus propietarios en ejecución de los correspondientes polígonos delimitados, en que se encuentran comprendidos.

#### 4.3. Espacios Libres de Uso Publico.

- Ordenación y usos: Comprende esta zona los espacios 3a1 (zonas de juego y recreo de niños) en los que se permiten las instalaciones necesarias para su mantenimiento, así como servicios higiénicos, cuios de música, prensa, etc, que
-



sean compatibles con el uso, y con una ocupación máxima del 5%.

- Ejecución: Los terrenos para espacios libres proyectados y no ejecutados, se obtendrán por cesión gratuita de sus propietarios, en ejecución de los correspondientes polígonos delimitados, en que se encuentran comprendidos.

Su urbanización y ajardinamiento se comprenderá en los respectivos proyectos de urbanización de los polígonos citados, siendo de cuenta de los propietarios incluidos en los mismos, el coste de la urbanización de estos espacios correspondiente a una superficie del polígono, y el coste restante, si lo hay, correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### 4.4. Industria no Contaminante.

- Ordenación: Areas de preferente asentamiento de talleres y almacenes complementarios a las áreas de vivienda del poblado, con posibilidad de vivienda aneja a los mismos para guarda.
- Condiciones de volúmen:
  - Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
  - Retranqueo: a vía pública 4 metros.
  - Altura máxima: 7 metros.
- Uso Principal: Industria pequeña y media, almacenes.

- Usos Complementarios: Todos, salvo residencial, religioso, cultural y benéfico-sanitario.
- Condiciones higiénicas: No se permite el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barro, ácidos, etc., en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas, tales como filtros o cámaras de dilución o neutralización.



## **8. NORMAS URBANISTICAS.**

### **NORMAS PARTICULARES DE ZONA**

Para cada una de las normas de aplicación, se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 4.2 de las Normas del Plan General, con los parámetros y condicionantes específicos que a continuación se expresan:

**Condiciones de volúmen y usos.-**

**Volumen.**

El índice de edificabilidad en cada parcela será el de la norma de aplicación, salvo cuando en los planos se rotule entre paréntesis, después de las siglas, un índice diferente

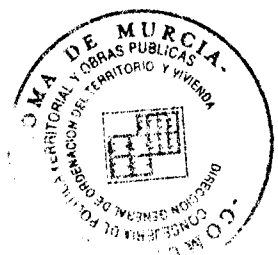
La edificabilidad de los equipamientos será la que se rotula entre paréntesis después de las siglas en los planos de ordenación, con la tipología de la manzana en la que está enclavado, o en las colindantes. En los equipamientos públicos podrá aumentarse la edificabilidad en un 50%, justificadamente, según las necesidades funcionales del uso a implantar.

**Usos.**

**Equipamientos.-** En las parcelas señaladas para este uso, siempre que estos sean de titularidad pública, serán compatibles cualquiera de los tipos de equipamiento, excepto el hotelero y el comercial y con las limitaciones que pueda establecer el M.E.C. para el escolar.

**Espacios libres públicos.-** Comprenden los jardines, áreas de juego de niños, áreas peatonales, paseos y plazas; y zonas deportivas públicas. En los planos de ordenación, se refleja el destino concreto de cada una de las parcelas calificadas como espacios libres, con las siglas correspondientes entre paréntesis, en cada uno de los tipos, que serán los siguientes:

- J.A.R.-** Jardines.
- A.J.-** Areas de juego de niños.
- A.P.-** Areas peatonales.
- P.P.-** Paseos peatonales y plazas.
- Z.D.-** Zonas deportivas públicas.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA**  
**Servicio de Urbanismo**



**Edificabilidad mínima.**

A efecto de la aplicación de lo establecido en los artículos 190 y 191 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las edificabilidades y alturas mínimas serán las siguientes:

En las normas cuya edificabilidad venga marcada en función de las alturas del callejero, el número mínimo de alturas será el máximo de dicho callejero.

En las normas cuya edificabilidad viene marcada por índice superficial, la mínima será el 80% de la máxima.

**Plazos.**

En los terrenos incluidos dentro de unidades de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico podrá adquirirse por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en el plan de etapas.

En las parcelas cuyos propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico pero a las que les falta alguno de los servicios, el plazo para la conversión de dichas parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, será el mismo que si fuesen ya solares.

El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que merezcan la condición de solar, será el determinado en la ordenanza municipal de plazos de edificación. Se consideran solares los terrenos ocupados por edificaciones en ruina.

**Afecciones y servicios.**

En la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.3.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las líneas aéreas de media y baja tensión existentes, deberán ser canalizadas subterráneamente en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que crucen, y por la compañía suministradora, en el consolidado, previamente a cualquier ampliación o modificación, repercutiéndose los costos que legalmente procedan, por contribuciones especiales, como actuaciones en suelo urbano.



## ARMONIZACIÓN CON LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

En Plan Especiales de Reforma Interior no adaptados al Plan General recuerde la norma transitoria sexta del mismo que se reproduce a continuación:

### SEXTA

Los Planes Especiales de Reforma Interior aprobados con anterioridad al Plan General, deberán adaptar las ordenanzas a las del Plan General y adecuar su representación documental a la de éste. Se establece la siguiente correspondencia entre la antigua “norma 5 para pedanías” y las del Plan General, a efecto de su sustitución:

Normas Generales de Edificación.- Serán de aplicación todos los parámetros y definiciones que figuran en el capítulo 1º del Título III de las Normas de este Plan General.

Régimen urbanístico del suelo.- La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6º Título III de las Normas de este Plan General, siendo de aplicación las compatibilidades que se determinan en el cuadro de usos anexo al mismo.

Normas particulares.- Serán de aplicación las determinaciones del apartado 4.1 de las presentes Normas.

Normas particulares de zona.-

Norma 5	Plan General
1 a	Cc 1
1 b	Vc 1
1c1	Vu 1
1c2	Au 3
1c3	Ac 1
2 a	E
2b1-2b2-2b3	EG
2b4-2b5	EC
2b6	ER
2b7	EJ
2b8	ES