

EXPEDIENTE: 62/03

FECHA DE ENTRADA: 10.06.05

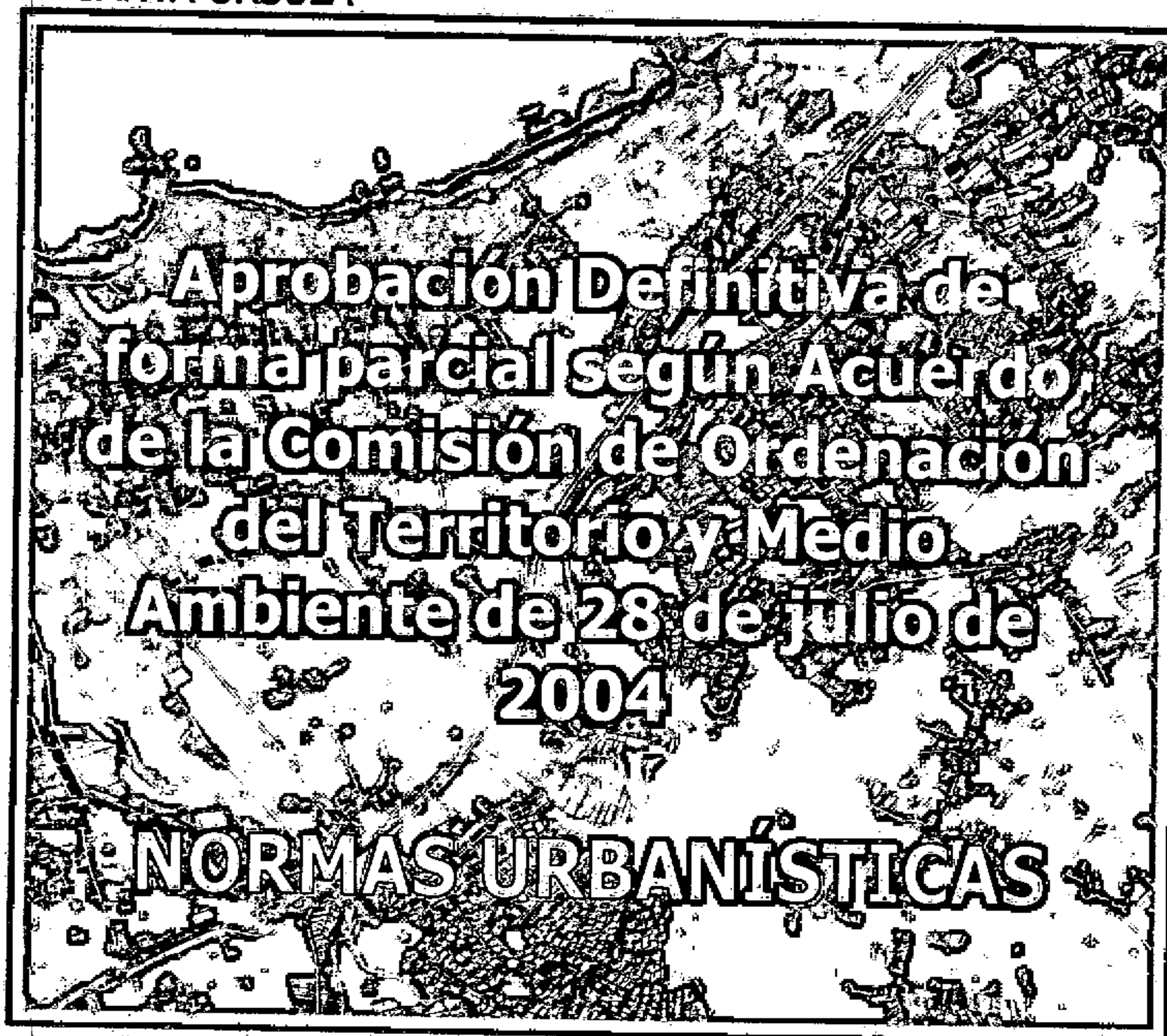
N.R.E: 508002



AYUNTAMIENTO DE
SANTA URSULA



GesPlan



DOCUMENTO PARA LA ADAPTACION BASICA DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE SANTA URSULA AL TEXTO REFUNDIDO LA LEY
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LOS ESPACIOS
NATURALES DE CANARIAS.



ARGEO SEMAN DIAZ Y JESUS ROMERO ESPEJA
ARQUITECTOS

OAS OFICINA DE ARQUITECTURA TRES S.L.



TÍTULO PRELIMINAR.

DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.

1.- El objeto del presente Documento es la Adaptación al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, (de ahora en adelante TR), de Las Normas Subsidiarias para la ordenación urbanística del Término Municipal de Santa Úrsula.

2.- De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, parrafo 1 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de mayo, las vigentes Normas Subsidiarias se adaptan basicamente al TR y se constituyen en el instrumento de planeamiento urbanístico del Municipio.

ART. 2. CONTENIDO Y ALCANCE.

1.- Corresponde a la Adaptación establecer la clasificación y categorización del suelo de acuerdo al TR así como su régimen jurídico. Definir las condiciones generales de los usos.

2.- Regular los parametros definitorios de los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones y la ordenación pormenorizada del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

3.- Definir las condiciones de aprovechamiento, usos, tipologías, reservas de equipamientos y sistemas de ejecución en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable no ordenado.

4.- Esta Adaptación Basica de las Normas Subsidiarias al Texto Refundido de las Leyes del Territorio y Espacios Naturales de Canarias en el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 28 de julio de 2.004, se Aprueba Definitivamente de forma Parcial, dejando en suspenso entre otras, la totalidad del Suelo Rústico para revisar en profundidad el régimen de admisibilidad de usos e intervenciones del Suelo Rústico de tal manera que no haya incompatibilidad con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

ART. 3. VIGENCIA Y ÁMBITO TERRITORIAL.

1.- Esta Adaptación entraran en vigor con la íntegra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias sin perjuicio de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y mantendran su vigencia de forma indefinida mientras no se formule el Plan General adaptado al TR.

2.- Este hecho determina la obligatoriedad de adaptación al TR del Planeamiento Parcial que, aún habiendo iniciado su proceso de desarrollo, no se encuentren en curso de ejecución de acuerdo al TR, Disposición Transitoria 1ª, apartado 3.

3.- Transcurridos dos años desde la Aprobación Definitiva del Documento para la Adaptación debiera estar aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación del Término Municipal redactado de acuerdo al TR.

4.- El presente Documento de Adaptación no podra modificarse puntualmente ni revisar.

ART. 4. OBLIGATORIEDAD.

1.- Las determinaciones de estas Adaptación obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el art. 34 del TR.

2.- La autorización excepcional de usos u obras de caracter provisional por el Art 61 del TR.

3.- Para que puedan autorizarse las obras o usos a que hace referencia el parrafo anterior deberan cumplirse los requisitos siguientes:

a) Que tengan un caracter provisional y carezcan de naturaleza o finalidad permanente.

b) No entorpecer la ejecución de la Adaptación o de los otros planes que se aprueben como desarrollo de éstas.

c) La autorización se otorgara de manera tal que los usos y las obras deberan cesar o ser derruidas sin derecho a indemnización

cuando la Administración otorgaste acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario debera



inscribirse, con las citadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

ART. 5. DOCUMENTACIÓN.

La documentación de que consta este Documento de Adaptación se especifica en el número 4 de la Memoria.

ART. 6. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

1.- El contenido de esta Adaptación se limita a lo especificado en el artículo 2 de ésta normativa, todo ello conforme al TR.

2.- Todas aquellas determinaciones que no estén relacionadas con lo expuesto en el número anterior están sujetas a las vigentes Normas Subsidiarias.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

ART. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.- El territorio afectado por la ordenación de la Adaptación queda clasificado, a efectos del régimen jurídico del Suelo, en alguna de las siguientes clases:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Rústico (suspendido según acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de julio de 2.004).

2.- Integraran el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en

condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones

3.- Integraran el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

La clasificación deberá realizarse en forma tal que:

a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

ART. 8. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

1.- El suelo clasificado por la ordenación de la Adaptación queda categorizado, a efectos del Régimen Jurídico del Suelo, en las siguientes::

- Suelo Urbano:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de



aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir, cuenten además con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

- Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, integrado por aquellos suelos urbanizables en los que no se haya producido directamente, por el instrumento de planeamiento urbanístico, la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos.

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Ordenación Incorporada, integrado por aquellos suelos urbanizables en los que la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos provenga de un instrumento de planeamiento urbanístico que se encuentre en curso de desarrollo y cuente, al menos, con Aprobación Inicial anterior al presente Plan General.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

ART. 9. DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

La clasificación, categorización y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definirán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.

ART. 10. EJERCICIO DE DERECHOS Y DEBERES.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los

deberes establecidos en el Texto Refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

ART. 11. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO: DERECHOS.

1. El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del Patrimonio Histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.

2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.

3. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.

ART. 12. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES.

Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos previstos en el Texto Refundido.

b) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

DILIGENCIA: Aprobado/visto
por Ayto. Pleno
en sesión Extraordinaria de fecha 01-07-05





c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.

d) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.

e) Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.

f) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

ART. 13. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ambitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos globales y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demas dotaciones.

2. La Adaptación establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demas. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ambito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Los Planes Parciales fijaran la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y

características urbanísticas dentro del ambito ordenado.

El coeficiente de homogeneización de cada area geografica y funcional diferenciada se determinara por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una mas adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada area diferenciada sera el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresandose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ambito sera la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus areas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ambitos y areas diferenciadas debera ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ambito se obtendra dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresara en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

ART. 14. CONCURRENCIA DE RÉGIMENES.

En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos se aplicara a cada parte el régimen que le asigne el planeamiento, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen mas restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, el planeamiento podrá permitir el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos.

En sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

09-06-05



TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

ART. 15. USOS CARACTERÍSTICOS Y ESPECÍFICOS DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Además de la adscripción a alguna de las categorías establecidas en este documento el suelo urbanizable se divide también, dependiendo del uso característico al que se destinan los sectores, de la siguiente manera:

Sectores Residenciales.

2. Los usos específicos que se admiten o se prohíben expresamente para cada uno de los sectores son los que se determinan en la ficha respectiva. Sus condiciones de admisibilidad y de compatibilidad son las reguladas en estas Normas, y -en su caso- en las propias fichas del Fichero de Gestión Urbanística.

ART. 16. RÉGIMEN URBANÍSTICO PREVIO AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

1. Las facultades de edificación en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras que no sean las correspondientes a las infraestructuras generales y a los sistemas generales dotacionales y del viario, y aquéllas necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector, igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que permita la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial y del instrumento de gestión urbanística

correspondiente al sector, donde se encuentran los terrenos. Entre tanto, el suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo rústico a todos los efectos.

ART. 17. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO.

1. El régimen del suelo urbanizable no ordenado, al no contar con plan parcial vigente y, por lo tanto, con ordenación pormenorizada, es el general del suelo rústico, hasta tanto no se aprueben los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación del sector, siendo de aplicación las prescripciones que contiene al respecto la legislación urbanística.

2. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable no ordenado incorpora el derecho a la tramitación del correspondiente Plan Parcial adaptado al TR y de los instrumentos de gestión y ejecución pertinentes para el desarrollo del sector conforme a la legislación urbanística y de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas.

3. En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se contienen las instrucciones respecto a cada sector para la redacción del pertinente Plan Parcial adaptado al TR, y se establecen las condiciones y parámetros que ha de cumplir la ordenación pormenorizada y la gestión urbanística, así como los sistemas generales adscritos a cada uno de los sectores, sin perjuicio de lo establecido en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

ART. 18. CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO PARCIAL DE DESARROLLO.

1. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán por sobre la superficie total del sector excluida la en su superficie de dominio público en su caso.





2. La densidad máxima establecida en la ficha correspondiente de cada sector, según su uso característico, podrá disminuirse por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada. Tal reducción se limita en los sectores residenciales, que deberán tener una densidad mínima no inferior al 80% de la establecida como máxima en la ficha correspondiente.

ART. 19. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

1. El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de sus documentos se expresan en las instrucciones y determinaciones que se indican en las fichas correspondientes a cada sector y en la legislación urbanística.
2. Programa de Gestión y Ejecución del Plan Parcial.

Los Planes Parciales podrán delimitar -en su caso- unidades de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento y deberán expresar las etapas en las que se desarrollará su ejecución, señalando la duración de cada una de ellas y las obras que comprenden, así como las dotaciones y la edificabilidad que le corresponde. Deberá existir una proporcionalidad entre la obra de urbanización ejecutada en cada fase y la edificabilidad que se le asigne.

3. Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación y de los usos que se desarrollarán, de conformidad con lo señalado en la legislación urbanística aplicable y de acuerdo a estas Normas, tanto en lo relativo a la clase de suelo como a las condiciones generales, al contenido que para cada sector se determina en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en el capítulo siguiente de estas Normas. Además deberán respetarse las determinaciones que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, y aquellas otras

que resulten aplicables. Las tipologías edificatorias deberán coincidir con las definidas por la Adaptación, así como los usos, tanto en cuanto a determinaciones como a compatibilidades.

ART. 20. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de esta Adaptación y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
 - a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Adaptación.
 - b) Se resolverán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
 - c) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.
 - d) La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

ART. 21. CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA.

1. En el Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno,



determinara el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen estas Normas y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (areas ajardinadas) en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales debiera tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las areas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluire un analisis del trafico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. La red viaria tendra la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de éstos según las previsiones que resulten exigibles.

5. Se procurara siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

ART. 22. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y VÍAS PEATONALES.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondran conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del area, para garantizar su óptima accesibilidad y separa entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinaran de forma preferente a Parques y Areas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberan cumplir las prescripciones que para

tal uso se contemplan en estas Normas, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Areas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinaran zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el maximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberan cumplir con respeto absoluto la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberan estar adaptados a las exigencias maximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicable, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podra aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

ART. 23. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria sera la que se deriva de la legislación urbanística y se establezcan en ésta Adaptación para cada tipología y uso.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria debiera cumplir el estandar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, en según el valor de acceso al ambito

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05



de visitantes a las zonas residenciales y usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes, no se establece número máximo de aparcamientos.

ART. 24. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local, sin perjuicio de la regulación contenida en los otros números de este artículo y en el capítulo siguiente. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita y su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores que no determinan un destino dotacional específico. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Adaptación. En el caso de los sectores residenciales, terciarios e industriales, tal elección deberá realizarse entre los que, por su naturaleza, puedan o deban ser de titularidad pública, y atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

ART. 25. USOS CARACTERÍSTICOS Y ESPECÍFICOS DEL SUELO URBANO.

1. Las Áreas y Ámbitos de Ordenación de suelo urbano, con independencia de que los terrenos se consideren suelo urbano consolidado o no consolidado, se califican también dependiendo del uso característico

al que se destinan mayoritariamente los terrenos.

2. En el Plano de Ordenación Estructural de clasificación del suelo urbano, se define el uso característico de cada una de ellas.

3. Los usos específicos y los pormenorizados que se permiten en un Área de suelo urbano son los considerados compatibles con el uso característico de la misma, en las condiciones reguladas en esta Adaptación. La ordenación pormenorizada contenida en esta Adaptación, o la establecida por remisión en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en su caso, determina el uso específico principal de cada manzana o parcela, sin perjuicio de la compatibilidad de usos secundarios según lo regulado en el Título

Las determinaciones de los usos principales a los que se destinan las parcelas se concretan en los Planos de Ordenación pormenorizada de las respectivas áreas o -en su caso- en el instrumento de ordenación incorporada, siendo complementadas en los supuestos de tratamiento específico por lo contenido en las fichas correspondientes.

4. Los instrumentos de planeamiento especial que, en su caso, desarrollen la ordenación pormenorizada, de acuerdo a las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente, podrán determinar los usos principales de las parcelas modificando los establecidos en el planeamiento general, siempre que resulten admitidos y compatibles según lo regulado en estas Normas y se justifique motivadamente en relación con los objetivos de la ordenación que plantea.

ART. 26. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en esta Adaptación y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en

Esta Adaptación, aprobada/visto por el Pleno en sesión Extraordinaria de fecha 01-09-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05 SECRETARIO



ART. 27. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado (no incluido en unidades de actuación) le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

ART. 28. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. El régimen urbanístico de suelo urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación será el derivado de la ordenación pormenorizada y de las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes para las respectivas unidades y ámbitos siendo de aplicación lo regulado en esta Adaptación respecto al aprovechamiento medio y al susceptible de apropiación por los propietarios.
2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, el suelo urbano incluido en una unidad de actuación cuyo desarrollo se haya iniciado conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior, incorporado, se considera de régimen transitorio y se regirá por la normativa contenida en dicho planeamiento y en los instrumentos de gestión que se hubieran aprobado, cuando así se exprese en la ficha correspondiente y de conformidad con las instrucciones y determinaciones contenidas en la misma.
3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

ART. 29. FINALIDADES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

La delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, según los diferentes supuestos que se contemplan, puede tener las siguientes finalidades, que se corresponden con los instrumentos que se señalan en cada caso:

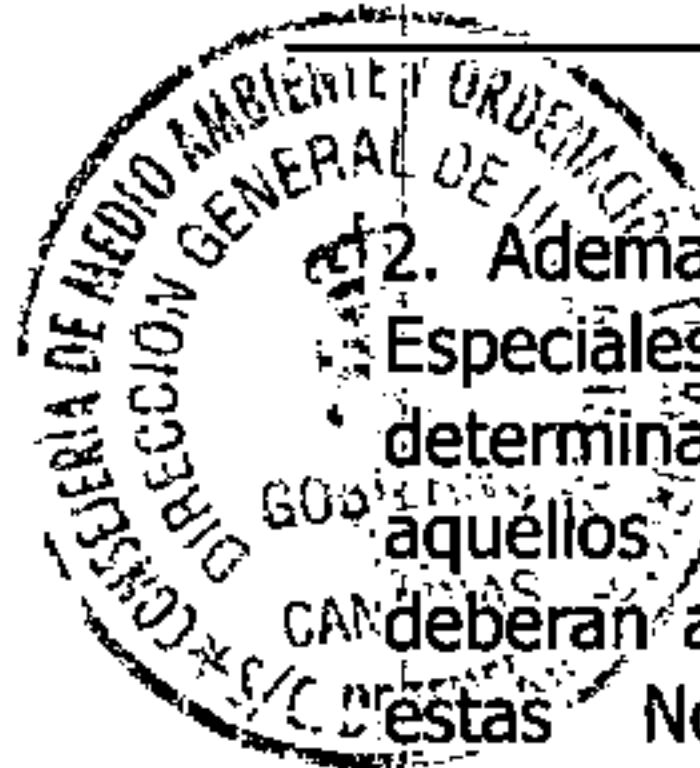
- a) La reordenación pormenorizada de un ámbito concreto con ordenación previa no ejecutada totalmente, y que presenta una problemática específica y compleja que ha impedido o dificultado que se culmine su ejecución, con el fin de resolver tales problemas y, en su caso, adecuar la ordenación a las determinaciones de planeamiento introducidas; lo que se realizara mediante la formulación de un Plan Parcial o Especial, según disponga la legislación urbanística.
- b) La adaptación de una ordenación pormenorizada preestablecida a las determinaciones, criterios e instrucciones introducidos por el planeamiento general, mediante la formulación de un Plan Especial de adaptación urbana, conforme a lo establecido por la legislación urbanística.
- c) La mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida del medio urbano en un ámbito concreto, según las determinaciones, criterios e instrucciones que establecen estas Normas, mediante la formulación de un Plan Especial.
- d) Completar o reajustar la ordenación pormenorizada de los ámbitos sujetos a la formulación de un Estudio de Detalle, respecto a los aspectos propios del contenido de tal instrumento definidos legalmente, de conformidad a lo establecido en esta Adaptación.

ART. 30. CRITERIOS GENERALES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

1. Dependiendo del ámbito de que se trate y de la finalidad a la que deba responder el planeamiento de desarrollo, en las fichas correspondientes se establecen las determinaciones e instrucciones que deben cumplirse en cada caso los respectivos instrumentos de planeamiento.

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARÍA/O





2. Además, tanto los Planes Parciales o Especiales cuya formulación viene determinada por la Adaptación, como aquellos otros que puedan redactarse, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollen, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

3. Al planeamiento de desarrollo de la ordenación del suelo urbano, según su objeto y alcance, le será de aplicación lo establecido en esta Adaptación para los Planes Parciales, así como las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que resulten de aplicación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. EDIFICACIÓN CERRADA.

ART. 31. SOLAR EDIFICABLE.

1.- Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones establecidas en el apartado 1.3.2. del Anexo del TR LOTENC'00.

2.- Que se longitud de fachada no sea inferior a 6,00 metros se pueda inscribir en él un círculo de igual diametro, y que tenga una superficie igual o superior a 70 metros cuadrados.

3.- Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en los 2/3 de su edificación maxima autorizada.

En estos casos, la fachada del nuevo edificio se ajustara, en cuanto a alturas de forjado dimensiones de huecos, tratamiento de fachada, etc., a uno de los colindantes, de modo que se integre con él.

ART. 32. ALINEACIÓN OFICIAL.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de lo establecido en el planeamiento de aplicación.

ART. 33. ALINEACIÓN DE FACHADA.

Es la que señala el plano límite a partir del cual tienen que desarrollarse las construcciones sujetas a las NORMAS Y ORDENANZAS que le sean de aplicación.

ART. 34. CHAFLANES.

En el cruce de dos calles, excepto donde una edificación preexistente lo impida, se establecera una alineación en chaflan que, salvo indicación grafica diferente, sera perpendicular a la bisectriz del angulo que forman las calles.

La dimensión mínima de los chaflanes sera de 3 metros, pudiendo en los planos disponerse dimensiones superiores.

ART. 35. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Se definen así las separaciones que deberan guardar las edificaciones respecto a los límites del solar.

ART. 36. ALINEACIONES INTERIORES.

Se entiende por Alineaciones Interiores, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro se denominara HUERTA INTERIOR. Si la Alineación Interior coincide con el límite de la propiedad, la fachada interior se retranqueara a 3 metros de la Alineación, abriéndose huecos a la Huerta Interior.

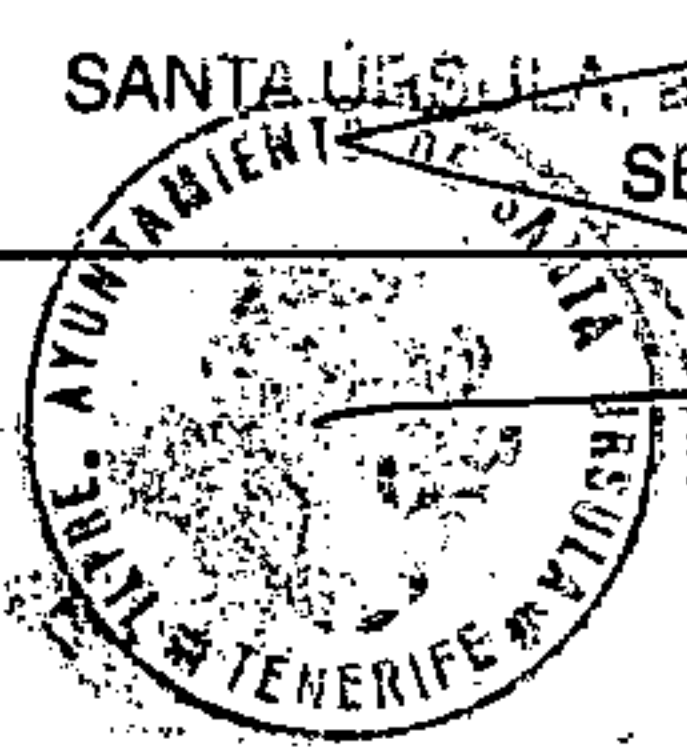
ART. 37. HUERTAS INTERIORES.

En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción se edificara como maximo esta alineación.

En las manzanas cuyo lado mínimo entre calles no sea inferior a 60 metros y en las que los Planes no establezcan trazados de alineaciones interiores, la profundidad maxima de las edificaciones no podra ser superior a 25 metros, excepto en manzanas de uso industrial.

En las huertas interiores no se permiten mas construcciones que las determinadas en el artículo 64.

SANTA ÚRSULA, 09-06-05
SECRETARÍA/O



ART. 38. PARED MEDIANERA.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas continuas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque se continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, que queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al del resto de las fachadas.

Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, y no fuera menor de 2,5 metros, el testero se retranqueara del lindero 3 metros como mínimo y se tratara como una fachada, con apertura de huecos.

ART. 39. MANZANA.

Porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial.

ART. 40. FRENTE DE SOLAR.

Longitud que tiene la alineación de vial de una parcela a lo largo de una calle.

ART. 41. ANCHO DE CALLE.

Es la medida mas corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

ART. 42. RASANTE.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberán siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras seran dentro de la Propiedad Privada.

ART. 43. ALTURA REGULADORA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde

inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 39.3.

Una planta	y/o 3,80 m.
Dos plantas	y/o 7,20 m.
Tres plantas	y/o 10,6 m.
Cuatro plantas	y/o 14 m.
Cinco plantas	y/o 17,40 m.

2.- PUNTO DE MEDICION DE LA ALTURA.

La altura se medira en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.

Si la diferencia de rasante fuera superior a 3 metros la altura se medira a 6 metros del punto mas bajo y la edificación se encontrara por debajo de una paralela a la rasante, trazada desde la vertical correspondiente a la altura resultante en el punto mas bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza sera obligatorio abrir huecos y tratarles como fachadas.

3.- MODIFICACIONES PUNTUALES DE LA ALTURA REGULADORA.

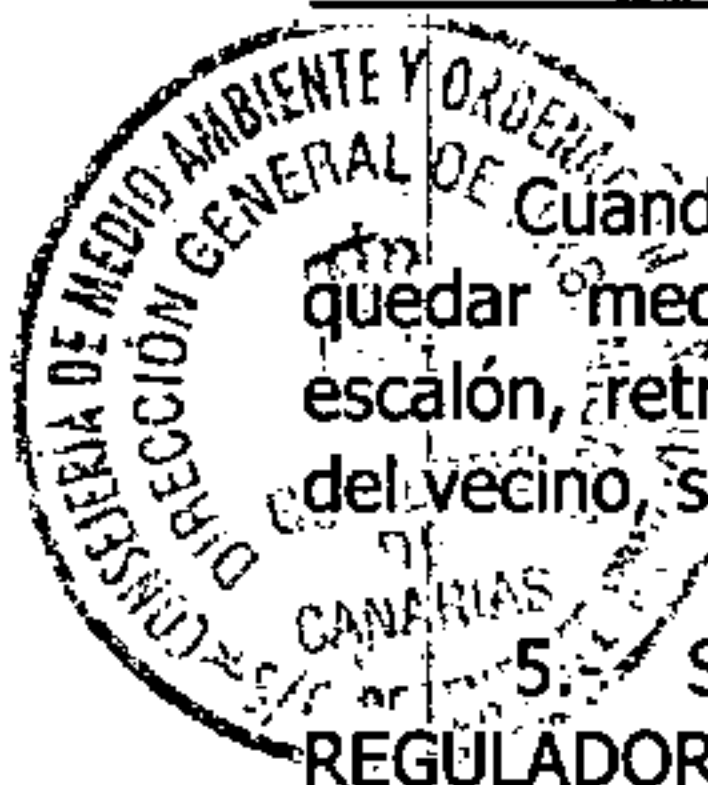
En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de la calle, el AYUNTAMIENTO o los particulares interesados podran proponer ESTUDIO DE DETALLE que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

4.- SOLARES CON FRENTE A DOS CALLES NO ADYACENTES.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar que tenga mas fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.

en sesión Extraordinaria de fecha 01-04-05.
SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARIA/O





Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras se abran huecos en el escalón, retranqueándose 2 metros los linderos del vecino, si lo hubiese.

5.- SEÑALAMIENTO DE LA ALTURA REGULADORA.

La altura de cada manzana sera la que figure expresamente en los planos. En caso de que figurara señalada, la altura no podra exceder de una vez y cuarta (1 ¼) el ancho de la calle ni de tres plantas.

6.- ALTURA EN PLAZAS.

Si no estuviera expresamente señalado, la altura de la edificación sera la correspondiente a la mayor de las señaladas por las calles que a ella concurren.

7.- EDIFICACION EN ESQUINA.

Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitira que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueara 3 metros del lindero y se tratara como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, este estara como mínimo a 3 metros del lindero e igualmente se tratara como fachada.

8.- CASOS DE CALLES A MEDIA LADERA.

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurra a media ladera, la altura reguladora se medira como sigue:

A) TERRENOS LADERA ARRIBA DE LA CALLE:

La fachada que da frente a la vía, se medira por la norma general de medición de altura.

En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrara por debajo de la línea determinada por:

- Vertical equivalente a la altura maxima situada en el plano de la fachada.

- Vertical equivalente a la altura maxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, en la línea central de la manzana cuando se hubieran señalado alineaciones interiores, o en el límite de la propiedad si representan menor fondo que las anteriores.

- Línea recta que une las dos verticales.

No podran realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 metros. La distancia entre dos muros no podra ser inferior a 4 metros.

B) TERRENOS LADERA DEBAJO DE LA CALLE.

La fachada que da frente a la vía se medira según la norma general de medición de la altura.

En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrara por debajo de la línea determinada por:

- Vertical equivalente a la altura maxima situada en el plano de la fachada.

- Horizontal trazada desde el punto mas alto de la vertical anterior y con una longitud de 10 metros.

- Línea recta que una la última vertical con la horizontal descrita en el 2º parrafo.

- Vertical equivalente a la altura maxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no tuviera señalada alineación interior o a 3 metros del límite de la propiedad si ésta resulta de menor fondo que las anteriores.

En cualquier caso, las fachadas interiores no podran superar nunca la altura reguladora establecida.

DILIGENCIA: Acordado por el Ayuntamiento de Santa Úrsula en sesión Extraordinaria de fecha 01-07-05

Tanto en el apartado 1º como en el apartado 2º se considerara como volumen

SANTA ÚRSULA SECRETARIA/O



habitable a efectos de uso de vivienda, oficina o comercial el area situada a 12 m, de cualquier punto donde sea posible abrir huecos. El area restante tiene la consideración de sótano.

ART. 44. CONSTRUCCIÓN PERMITIDA POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura maxima sólo se permitiran.

La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbrera no podra superar la altura de 2,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

Los elementos de la cubierta plano (forjado, camara de aire, pavimento..).

Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 m.

Construcción técnica o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de maquinas. Todas estas construcciones se encontraran por debajo de un plano inclinado que forme 30 grados con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura maxima.

En cualquier caso las cajas de escaleras, cuarto de maquinas y lavadero no podran tener una altura superior a 3 metros, sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podran ocupar mas del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua quedaran protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fabrica o cerrajería.

ART. 45. ALTURA MÍNIMA PERMITIDA.

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en mas de una planta.

ART. 46. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

DILIGENCIA: Aprobado/visto
por *Arq. Plano*
Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada
Santa Úrsula, a
SECRETARIA/O
07-06-05

a) Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

b) Elementos salientes son el resto de los elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gargolas, marquesinas y otros similares de caracter ornamental.

CUERPOS SALIENTES.

Se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja y de forma que el borde del mismo quede paralelo a la alineación de la calle.

La altura mínima de un cuerpo saliente sobre la acera sera de 3,5 metros en cualquier punto en que se mida.

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicaran los siguientes criterios:

- En calles con anchura inferior a 8 metros sólo se permite la cornisa.
- En el resto de las calles la profundidad maxima del vuelo sera igual al 10% del ancho de la calle, con un maximo de 1,20 m.
- Los cuerpos salientes se separaran del lindero una distancia igual a la dimensión del vuelo con un mínimo de 1 metros.

2.- ELEMENTOS SALIENTES.

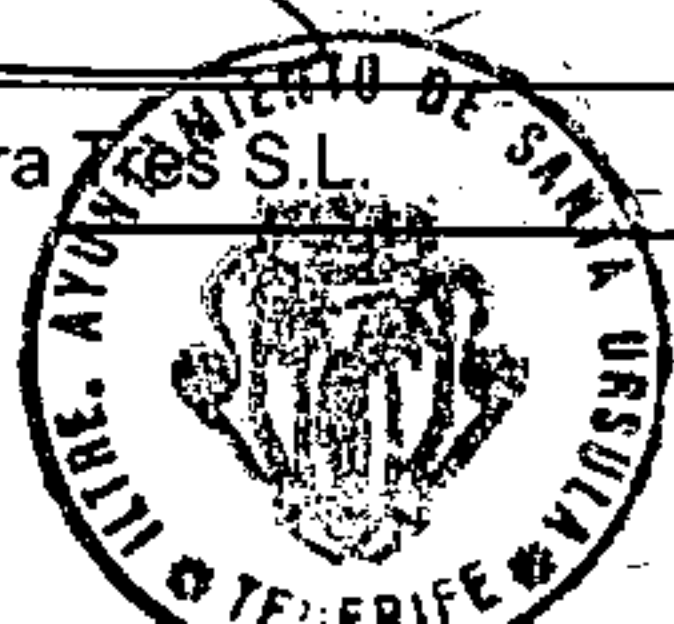
a) CORNISAS Y ALEROS.

- En calles de menos de 10 m. entre fachadas: 0,50 m. maximo.
- En calles entre 10 y 15 m. entre fachadas: 0,80 m. maximo.
- En calles de mas de 15 m. entre fachadas: 1 m. maximo.

b) PORTALES Y ESCAPARATES.

Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja como en los portales, y siempre que el ancho de la acera supere el 120 m. se permitira sobresalir de la alineación oficial 12 cm., como maximo.

c) MARQUESINAS Y TOLDOS.





En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

Su saliente no podrá ser igual al ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado o las instalaciones públicas.

d) MUESTRAS Y BANDERINES.

Se entiende por muestra, los anuncios paralelos al plano de fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

El saliente máximo de las muestras será de 20 cms, a partir de la línea de fachada, quedando completamente prohibidos los banderines.

ART. 47. CERRAMIENTOS.

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o entre aquellas y el terreno no urbano.

Los cerramientos a vial, serán opacos hasta una altura de 1,00 metro y con verja o seto hasta un máximo de dos metros veinte centímetros medidos desde la rasante de la calle, o en su defecto, cota natural del terreno.

Cuando se trate de calles inclinadas, el cerramiento opaco podrá alcanzar como máximo, la altura equivalente a una planta en cualquiera de sus puntos a lo largo de la calle.

ART. 48. PLANTA BAJA.

En aquella planta que tiene el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y,

- 1,20 m. por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda ó,
- 0,60 m. por encima de la rasante en el resto de los casos.

Si existiese más de una en estas condiciones se tomara como tal, la de posición inferior.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto

por *[Firma]*

En sesión de *[Firma]*

SANTA ÚRSULA a *[Firma]*

SECRETARIO

La altura libre mínima y máxima de planta baja cuando se destine a usos públicos o comerciales será de 3,20 m. y 3,80 m. respectivamente, medidos de suelo a cara inferior del forjado de la planta alta.

Con carácter excepcional, y mediante estudio de detalle para la adecuación al entorno (fachadas contiguas) se podrá admitir alturas superiores, a costa de que el exceso de altura se considere otra planta.

ART. 49. PLANTA SÓTANO.

Es aquella planta por debajo de la rasante que esta enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro.

La altura libre mínima será de 2.20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales.

ART. 50. PLANTA SEMISÓTANO.

En aquella planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente enterrada.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales.

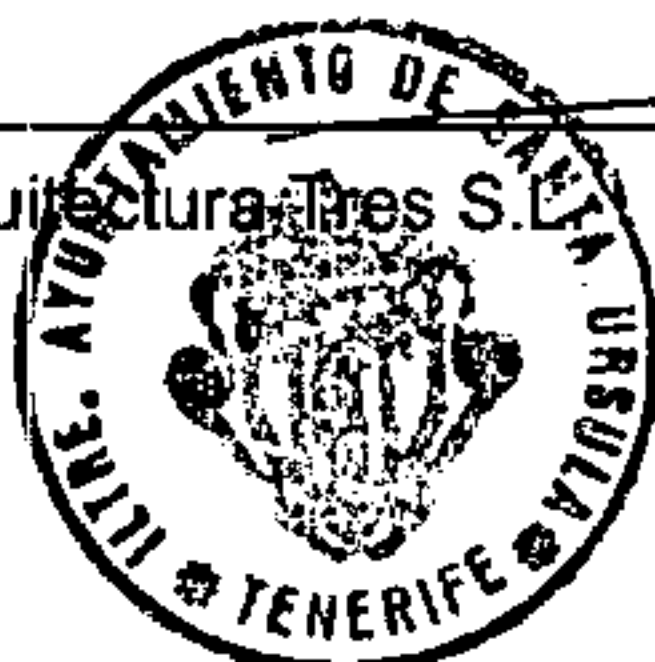
ART. 51. PLANTA PISO.

1.- Es toda planta situada por encima de la planta baja.

2.- La altura libre oscilará entre 2,50 m. como mínimo y 3 m. como máximo.

3.- Excepcionalmente se permitirá mayores alturas cuando se trate de construcciones en entornos de edificaciones antiguas y se pretende con ello igualar las alturas de los pisos y cornisas a las construcciones existentes.

4.- Salvo en este supuesto, el incremento de la altura máxima se contabilizará como una planta más.





5.- El uso residencial de los altillos resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitira, siempre que se garantice las adecuadas condiciones de habitabilidad.

ART. 52. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

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

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendran la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diametro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medira desde el nivel del piso mas bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fabrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podra reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminucion de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

ART. 53. PATIOS MANCOMUNADOS.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustandose a las siguientes normas.

PRIMERA: La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habra de establecerse como derecho real, haciéndolo constar mediante documento público ante NOTARIO, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del EXCMO. AYUNTAMIENTO; extremos que habran de acreditarse antes de expedir la licencia.

SEGUNDA: Esta mancomunidad no podra desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

TERCERA: Las rasantes de los patios mancomunados no diferiran mas de 2 metros.

CUARTA: El patio resultante cumplira las condiciones establecidas para patios interiores.

QUINTA: Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 2 metros de altura maxima, y sobre estos podran consentirse verja cuya altura, en unión de la del muro, no podra ser mayor de 4,50 metros a contar desde la rasante del patio mas bajo.

ART.54. PATIO ABIERTO A LAS HUERTAS INTERIORES.

Los patios abiertos a huertas interiores o a otros espacios interiores, tendran un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no sera mayor de 1,5 veces su ancho. Cuando se trate de edificios de dos plantas, el patio abierto a la huerta interior se regira, en cuanto al ancho por las normas establecidas para patios interiores.

ART. 55. CUBIERTAS EN PATIOS PARTICULARES.

Sólo se consentira cubrir los patios, cuando esta se efectúe con elementos transparentes y que dejen huecos de ventilación en todo su perímetro de cómo mínimo 1 metro de alto.

ART. 56. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estén al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacén, invernadero, gallinero, cuarto de apero, etc.

En las huertas interiores sólo se permiten aquellas construcciones auxiliares claramente vinculadas al uso agrícola o de jardinería del suelo.

En ningún caso podran ocupar mas del 10% del suelo de la parcela destinado a huerta interior.

ART. 57. PORTALES.

En las edificaciones que pueda existir mas de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondran siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión, libre mínimo de 2,20 x 2,00 metros. La oscilación maxima del nivel de dicha superficie horizontal respecto a la rasante de la acera en el punto medio del acceso sera de 60 centímetros.



Sin perjuicio de LAS DISPOSICIONES GENERALES que puedan ser de aplicación, en edificios destinados a actividades comerciales o de servicios abiertos al público, así como en edificios o conjuntos residenciales de mas de treinta viviendas, como tolerancia hasta treinta y ocho, debera garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusvalidas.

ART. 58. ESCALERAS.

Las cajas de escaleras de edificación de viviendas colectivas o de viviendas en plantas altas, cuya escalera se encuentra en zona común con otras dependencias, deberan tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio.

Esta ventilación e iluminación podra ser cenital si el ojo de las escaleras es de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 1/4 de la planta de la caja de escalera.

En el caso de edificaciones de dos plantas, la escalera podra poseer iluminación y ventilación cenital a través de un lucernario de 0,80 x 0,80 como mínimo.

En edificios de uso único industrial, comercial, y de oficinas podra prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de la escalera siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra el fuego.

La anchura de los tramos de escalera colectiva sera de 1,00 metro. Si la escalera es interior a una vivienda podra tener un ancho mínimo de 0,80 metros, así como ser de caracol.

En el edificio con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo, sera de 26 centímetros y la contrahuella maxima de 18,5 cms. En las escaleras interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cms, y la contrahuella de 20 cms.

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños, sera de 30 cms, y la contrahuella maxima de 17 cms.

Las mesetas que den acceso a puertas tendran un fondo mínimo de 1,20 metros, y en ellas no podra haber ningún peldaño intermedio. Si a las viviendas se accede a través de pasillos

la anchura mínima de éstos sera de 1,20 metros.

ART. 59. ASCENSORES.

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, sera obligatorio instalar un ascensor cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez o mas metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

En estos casos, el arranque del ascensor debera situarse al mismo nivel que el suelo del portal, y el ascensor no podra llegar hasta la azotea, con el fin de que el cuarto de maquinas no exceda de al altura de la caja de escaleras.

En el espacio destinado a la zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas debe poder inscribirse un círculo de 1,40 metros de diametro, centrado con la puerta del ascensor.

ART. 60. VENTILACIÓN DE DEPENDENCIAS. Renumerar a continuacion.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hara con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV. 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendran una superficie libre mínima de 0,70 x 0,70.

ART. 61. APARCAMIENTOS.

Sera obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción en solares de ancho igual o superior a 12 metros y de mas de 250 m² de superficie.

El mínimo de plazas de garaje sera como mínimo de una por vivienda, o en su caso una plaza de garaje por cada 100 m² de edificación

no destinada a uso residencial.
por Auto. Pleno 01-04-05
en sesión de 07-06-05
SECCIÓN 2. EDIFICACIÓN AISLADA.
SANTA ÚRSULA, a 07-06-05
SECRETARIA/O



ART. 62. SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

1.- Cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1.3.2. del Anexo del TR LOTENC'00.

2.- La superficie mínima sera de 600 m².

3.- Su forma y dimensiones, seran tales que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diametro.

4.- Que no esta situado en areas afectadas por el planeamiento par formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

ART. 63. TIPOS DE EDIFICACIÓN AISLADA.

Se definen dos tipos que se denominan EDIFICACION AISLADA TIPO A Y EDIFICACION AISLADA TIPO B.

ART. 64. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

Los sótanos y semisótanos se consideraran incluidos dentro del concepto, ocupación. A efectos de medición no computaran los muros de contención. No se limita la ocupación a la edificación de equipamiento. Las ocupaciones seran en el tipo A el 35% y en el tipo B el 45%.

ART. 65. ALINEACIÓN OFICIAL.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas y solares de la propiedad pública o privada, como consecuencia de los planos de este documento de ordenación urbanística.

ART. 66. CHAFLANES.

En el cruce de dos calles se establecera una alineación en chaflan que, salvo indicación grafica diferente, sera perpendicular a la bisectriz del angulo que forman las calles.

La dimensión mínima de los chaflanes sera de 3 metros, pudiendo en los Planes disponerse dimensiones superiores.

ART. 67. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se retranqueara de las alineaciones oficiales un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de lo que establezcan las alineaciones que figuran en los planos e 1:2000.

De los demas linderos, se retranquearan una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 5 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín y nunca se encontrara a nivel inferior que el piso de la planta baja de la edificación.

Si se construye en un mismo solar mas de una edificación, la separación entre ellas no sera menor de 6 metros.

ART. 68. FRENTE DE SOLAR.

En los términos expresados en el Artículo 28, el frente mínimo del solar para poder ser construido es de 12 metros.

ART. 69. RASANTE.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberan siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras seran dentro de la Propiedad Privada.

ART. 70. ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

La altura de edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. La altura maxima se fija en los planos de ordenación. Siendo de aplicación el art. 31 en cuanto a medidas.



Como terreno circundante se tomara el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.

No se permite que el perfil del terreno urbanizado exceda en mas de 1,5 metros del terreno natural.

ART. 71. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Se entiende por edificabilidad maxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado del solar edificable.

En el TIPO A sera de 0,5 m²/m².
En el TIPO B sera de 1,4 m²/m².

Se entendera por superficie edificable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior, o a patios de 0,30 metros de altura. El resto se considerara sótano y no computara, al igual que los accesos a éstos, en un ancho maximo de 5 metros.

ART. 72. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

Por encima de la altura maxima sólo se permitiran:

La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbrera no podra superar la altura de 2,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

Los elementos de la cubierta plano (forjado, camara de aire, pavimento).

Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 m.

Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de maquinas. Todas estas construcciones se encontraran por debajo de un plano inclinado que forme 30 grados con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura maxima.

En cualquier caso las cajas de escaleras, cuarto de maquinas y lavadero no podran tener una altura superior a 3 metros, sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podran ocupar mas del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua

quedaran protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fabrica o cerrajería.

ART. 73. CERRAMIENTOS DEL SOLAR.

La vía pública quedara separada de los espacios libres privados por cerramientos transparentes con una altura maxima de 2,20 metros pudiendo tener el primer metro tratamiento opaco y el resto con verja o seto. Los cerramientos laterales no podran ser ciegos por encima de los 2 metros.

ART. 74. PLANTA BAJA.

En aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja sera de 2,5 metros.

No se fija altura maxima.

ART. 75. PLANTA SÓTANO.

Es aquella planta que esta enterrada en toda su altura a lo largo de todo el perímetro. La altura libre mínima sera de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

ART. 76. PLANTA SEMISÓTANO.

Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada.

La altura libre mínima sera de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

La parte de la planta que emerja del terreno circundante computara en la altura reguladora de la edificación.

ART. 77. PLANTA PISO.

Es toda planta situada por encima de la planta baja. La altura libre mínima sera de 2,5 metros y la altura libre maxima sera de 3,20 metros.

DILIGENCIA por el Sr. Pleno
por Pleno
en sesión Extraordinaria de fecha 01-09-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARIO/O



ART. 78. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

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

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendran la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diametro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medira desde el nivel del piso mas bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fabrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podra reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminucion de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

ART. 79. CUBIERTAS DE PATIOS.

Sólo se consentira cubrir los patios, cuando esta se efectúe con elementos transparentes y que dejen huecos de ventilación en todo su perímetro de cómo mínimo 1 metro de alto.

ART. 80. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estan al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuartos de maquinas, etc...

Estas construcciones podran adosarse a los linderos siempre que el adosamiento fuera inferior a 6 metros y su altura menor de 3 metros.

Las construcciones auxiliares estaran comprendidas dentro de la ocupación maxima permitida.

ART. 81. ESCALERAS.

Sin perjuicio de lo que establezca la NORMA BASICA DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (NBE-CPI-82) y el REGLAMENTO

GENERAL DE POLICÍA DE ESPECTACULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS, la escalera tendra un ancho mínimo de 1,20 metros.

ART. 82. VENTILACIÓN DE DEPENDENCIAS.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hara con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV. 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendran una superficie libre mínima de 0,70 x 0,70.

ART. 83. APARCAMIENTOS.

Sera obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza cada 100 m² de edificación.

SECCIÓN 3. EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN.

ART. 84. SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones.

- Que cumpla las condiciones establecidas en el apartado 1.3.2. del Anexo del TR LOTENC'00.
- Su superficie mínima sera de 400 m²; sin embargo los planes de desarrollo podran aumentar esta superficie mínima cuando determinadas condiciones paisajísticas u otras lo aconsejen.
- Cuando como consecuencia de la ordenación, alguna parcela edificada se vea afectada sólo en el terreno y no en la edificación, no se considerara por ello fuera de ordenación.
- Su forma y dimensiones deben de ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15 metros de diametro.
- Que no esté situado en zona afectada por el planeamiento para formar parte de futuras

Dilivias Públicas, espacios libres u otras por limitaciones.

en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA 09-06-05
SECRETARIO





ART. 85. OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 30%. Los sótanos y semisótanos se encuentran incluidos dentro del concepto de ocupación, pero sin incluir los muros de contención.

ART. 86. ALINEACIÓN OFICIAL.

Será de aplicación el Artículo 40.

ART. 87. CHAFLANES.

Será de aplicación el Artículo 42.

ART. 88. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3 metros de todos sus linderos.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de lo establecido en el art. 87.

ART. 89. FRENTE MÍNIMO.

En los términos fijados por el art. 28 para las áreas calificadas de CIUDAD JARDÍN, el frente mínimo para poder ser edificado será de 10 metros.

ART. 90. RASANTE.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberán siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación tales como rampas o escaleras serán dentro de la Propiedad Privada.

ART. 91. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

SECRETARÍA/O

La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima en cualquier punto desde el terreno circundante hasta la parte inferior del alero se fija en 7,20 metros. Se permite sin computar, acceso a sótanos con un ancho mínimo de 3 metros.

En solares en pendiente y con acceso desde una calle superior, la altura máxima de la edificación sobre la rasante será de 3 metros. El perfil del terreno urbanizado deberá coincidir con la línea media del perfil del terreno natural.

ART. 92. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Se entiende por edificabilidad máxima, al número de m² de superficie habitable techada que se permite por cada m² de solar edificable.

Se entenderá por superficie habitable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o patio de 0,60 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior al menos por dos de sus lados, no computarán como superficie habitable. Cuando estén abiertos sólo por un lado computarán el 50%.

No computarán como superficie habitable las plantas bajas diáfanas, pero sí los accesos, y construcciones sobre cubierta. La edificabilidad se fija en 0,5 m² de edificación por m² de solar.

La densidad máxima de viviendas será de una vivienda por cada 200 m² de parcela.

ART. 93. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima sólo se permiten pabellones para albergar la escalera, depósitos de agua, dependencias para instalaciones y lavaderos (15% de la planta como máximo).





ART. 94. CERRAMIENTOS Y MUROS DE CONTENCIÓN.

La parcela sera vallada con un cerramiento transparente a la calle, con una altura maxima de 2,20 m., pudiendo ser opaco en su primer m. pudiendo ser ciego hasta 2,00 m., en todos los linderos. No obstante cuando se trate de calles con fuerte pendiente se permitira que el cerramiento opaco alcance como maximo la altura equivalente a una planta en cualquier punto a lo largo de la alineación a la calle.

Los muros de contención que queden vistos desde el exterior seran acabados en piedra natural y no podran tener una altura mayor de 4 metros.

ART. 95. ALTURA DE PISOS.

La altura libre de las plantas pisos no sera menor de 2,5 metros, salvo en baños, trasteros, garajes, pasillos y dependencias similares, donde podra ser de 2,2 metros.

La altura libre de las plantas bajas no sera mayor de 3,00 metros ni menor de 2,50 metros.

ART. 96. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

Sera de aplicación el Artículo 60.

ART. 97. CUBIERTAS EN PATIOS.

Sera de aplicación el Artículo 63.

ART. 98. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permite adosar al lindero construcciones auxiliares, tales como garajes, cuarto de instalaciones, etc... con las siguientes condiciones:

- Su altura maxima sera de 3 metros.
- No podran tener una longitud superior a los 8 metros de adosamiento.
- No podran dosarse a la edificación principal y respetaran una separación a las mismas de al menos 3 mts.

ART. 99. VENTILACIÓN DE DEPENDENCIAS.

LIGENCIA: Aprobado/visto

por ... *Antonio Plesno* ...

Sera de aplicación el Artículo 49.

Fecha de firma de fecha ... *01-06-06* ...

ART. 100. APARCAMIENTO.

Sera obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

SECCIÓN 4: EDIFICACION ABIERTA.

ART. 101. SOLAR EDIFICABLE.

Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

- 1.- Tener acceso desde una ó mas vías públicas o particulares que estén urbanizadas, es decir, que tengan calzada pavimentada, encintado de aceras y abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado, así como saneamiento.
- 2.- La superficie mínima sera de 600 m².
- 3.- Su forma y dimensiones, seran tales que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diametro.
- 4.- Que no esté situado en areas afectadas por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

ART. 102. TIPOS DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Se definen dos tipos que se denominan EDIFICACION ABIERTA TIPO A Y EDIFICACION ABIERTA TIPO B.

ART. 103. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

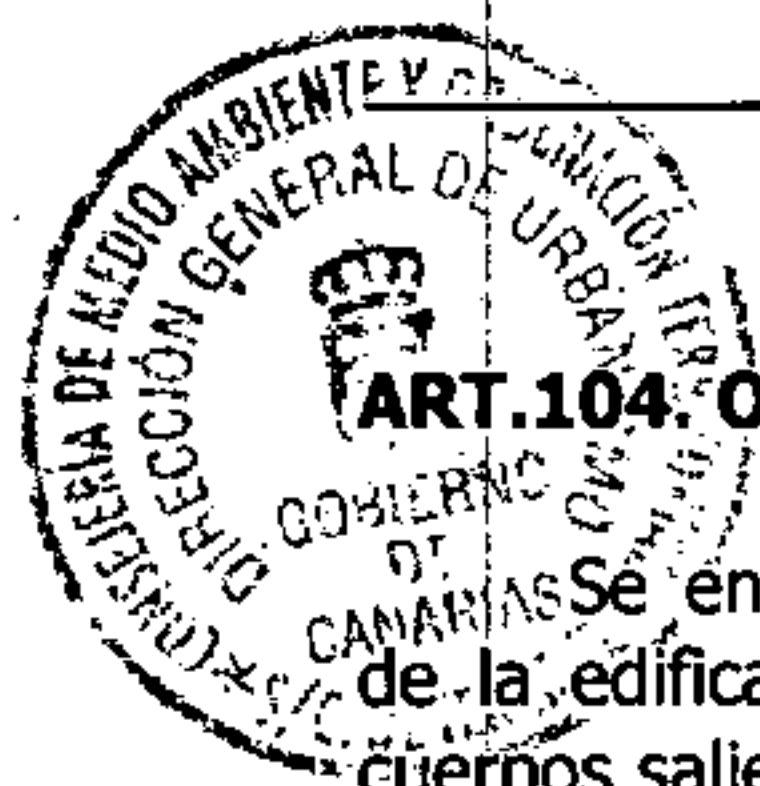
Se entiende por edificabilidad maxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado de solar edificable.

En el TIPO A sera de 0,5 m²/m².

En el TIPO B sera de 1,0 m²/m².

Se entendera por superficie edificable habitable bajo rasante (o bajo planta baja) la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior. El resto se considerara sótano y no computara, al igual que los accesos a estos, en un ancho maximo de 5 metros.





ART. 104. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

Los sótanos y semisótanos se consideraran incluidos dentro del concepto de ocupación. A efectos de medición no computaran los muros de contención. Las ocupaciones seran en el tipo A el 35% y en el tipo B el 45%.

ART. 105. ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

La altura de edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. La altura maxima para cada uno de los dos tipos se establece así:

- Tipo A: Dos plantas.
- Tipo B: Dos plantas y una tolerancia de una tercera, la cual no podra ocupar mas de un 10% de la superficie de la última planta y su uso sera no transitable.

En ambos casos sera de aplicación el artículo de medición de alturas.

Como terreno circundante se tomara el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.

No se permite que el perfil del terreno urbanizado exceda en mas de 1 metro del terreno natural.

Se establece como altura maxima de los muros de contención, la de tres 3 metros, pudiendo escalonarse hasta un maximo de seis (6) metros con una separación mínima entre muros de dos (2) metros.

ART. 106. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA.

Por encima de la altura maxima solo se permitiran: DILIGENCIA: Aprobada por el Pleno

en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-07-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbrera no podra superar la altura de 3,00 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

- Los elementos de la cubierta plana (forjado, camara de aire, pavimento).

- Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5m.

ART. 107. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se retranqueara de las alineaciones oficiales un mínimo de 5 metros, sin perjuicio de lo que establezcan las alineaciones que figuran en los planos a escala 1:2000.

De los demas linderos, se retranquearan una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 5 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

Si se construye en un mismo solar mas de una edificación, la separación entre ellas no sera menor de 6 metros.

La longitud maxima de cualquier fachada, no sera superior a 16 metros.

La longitud maxima de cualquier fachada no sera superior a 25 metros.

ART. 108. ALINEACIÓN OFICIAL.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas y solares de la propiedad pública o privada, como consecuencia de los planos de este documento de ordenación urbanística.

ART. 109. RASANTE.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Las edificaciones deberan siempre mantener la rasante oficial en todo su frente, los accesos superiores e inferiores a la edificación



tales como rampas o escaleras seran dentro de la Propiedad Privada.

ART. 110. FRENTE DE SOLAR.

El frente mínimo del solar para poder ser construido sera de 12 metros.

ART. 111. CHAFLANES.

En el cruce de dos calles se establecera una alineación en chaflan que, salvo indicación grafica diferente, sera perpendicular a la bisectriz del angulo que forman las calles.

La dimensión mínima de los chaflanes sera de 3 metros, pudiendo en los Planes disponerse dimensiones superiores.

ART. 112. CERRAMIENTOS DEL SOLAR.

La vía pública quedara separada por los espacios libres privados por cerramientos transparentes con una altura maxima de 2,20 metros, pudiendo tener el primer metro tratamiento opaco y el resto con verja o seto. Los cerramientos del resto de los linderos tendran la misma altura pero podran ser opacos hasta los dos metros.

ART. 113. PLANTA BAJA.

En aquella planta que tiene el pavimento entre -0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja sera de 2,5 metros.

ART. 114. PLANTA SÓTANO.

Es aquella planta que esta enterrada en toda su altura a lo largo de todo el perímetro. La altura libre mínima sera de 2,2 metros. No se permiten usos habitables o residenciales.

ART. 115. PLANTA SEMISÓTANO.

Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada.

La altura libre mínima sera de 2,25 metros. No se permiten usos habitables o residenciales. *Plena*
por *plena*
en sesión Extraordinaria de fecha *01-07-05*

La parte de la planta que emerge del terreno circundante computara en la altura reguladora de la edificación.

ART. 116. PLANTA PISO.

Es toda planta situada por encima de la planta baja. La altura libre mínima sera de 2,5 metros y la altura libre maxima sera de 3.20 metros.

ART. 117. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN.

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

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendran la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diametro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medira desde el nivel del piso mas bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventile e ilumine por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fabrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podra reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión a razón de 0,30 metros de disminucion de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros.

ART. 118. CUBIERTA DE PATIOS.

Sólo se consentira cubrir los patios, cuando esta se efectúe con elementos transparentes y que dejen huecos de ventilación en todo su perímetro de cómo mínimo 1 metro de alto.

ART. 119. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estan al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuartos de maquinas, etc...

Estas construcciones podran adosarse a los linderos siempre que el adosamiento fuera inferior a 6 metros y su altura menor de 3 metros. *01-07-05*



Las construcciones auxiliares estaran comprendidas dentro de la ocupación maxima permitida.

ART. 120. VENTILACIÓN DE DEPENDENCIAS.

La ventilación de habitaciones o locales de diverso uso se hara con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV. 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendran una superficie libre mínima de 0,70 x 0,70.

ART. 121. APARCAMIENTOS.

Sera obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza cada 100 m² de edificación.

Se establecera ademas, dentro de la propia parcela, un aparcamiento para uso público por cada 400 metros cuadrados de edificación.

ART. 122. DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA.

Se establece en 1 vivienda por cada 100 metros cuadrados de edificación.

SECCIÓN 5: EDIFICACIÓN EN BORDES DE CAMINOS.

ART. 123. SOLAR Y TERRENO EDIFICABLE.

1.- Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

Que tenga un frente mínimo al camino de 12 metros, excepto si existe menor frente debido a estar entre dos construcciones existentes.

ART. 124. TIPOS RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

El tipo de edificación permitida sera el de vivienda unifamiliar aislada permitiéndose el adosamiento de dos en dos cuando se proyecten y construyan conjuntamente, obligandose el adosamiento, cuando colindante al solar exista

una construcción ejecutada con anterioridad a la aprobación de este documento.

La edificación se separara del eje del camino la distancia media que lo hagan las construcciones o construcción adyacente, y con un mínimo de 5 metros al eje. La fachada sera paralela al eje del camino.

De los linderos laterales la edificación se separara 3 metros como mínimo, tratando los paramentos como fachadas, con aperturas de huecos. Si existe una construcción colindante con el terreno y presenta una medianera al descubierto, la nueva edificación obligatoriamente se adosara a ella.

La maxima profundidad edificable sera de 20 m. debiendo tratarse la fachada trasera como una mas, con apertura de huecos. Si la profundidad del terreno fuera menor, la construcción se separara del lindero posterior un mínimo de 2 metros, tratando como fachada el paramento.

ARTÍCULO 125. ALTURA MÁXIMA REGULADORA.

Dos plantas, siendo la aplicación el artículo 100.

ARTÍCULO 126. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

No se permiten.

CAPÍTULO 4. NORMATIVA HIGIÉNICA DE LAS VIVIENDAS.

ART. 127. CONDICIONES GENERALES.

Toda vivienda cumplira con la normativa basica vigente o la específica que aprueba la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.

ART. 128. VIVIENDAS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

En sesión Extra/ordinaria de fecha 09-06-05.

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05.





ART. 129. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA DE LAS VIVIENDAS.

1.- Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a cinco metros.

CAPÍTULO 5. NORMATIVA ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 130. ADAPTACIÓN AL ENTORNO URBANO Y ARQUITECTÓNICO.

1.- Los Propietarios y sus Arquitectos deberán tener presente, al proyectar los edificios, que la responsabilidad del mantenimiento de la calidad urbana de las calles o plazas corresponden al Ayuntamiento. Por tanto éstos deberán dar cumplimiento a las observaciones que en este orden de cosas hagan los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno urbano y arquitectónico en el que estuviesen emplazadas, en particular en lo referente a la composición arquitectónica general de la fachada; el tamaño y disposición de los huecos, el tipo de vuelo; el material de las fachadas, la altura y el tipo de coronación de los edificios y el tipo de cubierta.

ART. 131. FACHADAS.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuara como fachadas todos los parametros de un edificio visible desde la vía pública, espacios públicos o desde otros edificios.

En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de las fachadas.

ART. 132. MATERIALES DE FACHADAS.

Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender a su totalidad con el fin de preservar su aspecto unitario.

en sesión Extraordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

SECRETARIO

ART. 133. DE LA COMPOSICIÓN DE LA FACHADA.

1.- La composición y tamaño de los huecos en la fachada deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se emplace el edificio, y en general la composición de la fachada no podrá justificarse exclusivamente por el mantenimiento de la correspondencia entre ésta y las características funcionales y dimensionales del programa del edificio propuesto.

2.- En el caso de existencia de entreplanta, sus aberturas deberán integrarse formalmente a las de la planta baja.

ART. 134. CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.

Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas, si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en su volumen propio.

Las cubiertas de los edificios en ciudad Jardín se resolverán 80% de su superficie, mediante el empleo de un plano inclinado, acabado en teja, comprendido entre 25 y 35 grados.

La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en mas de 3,5 m la cara superior del último forjado, o línea de cornisa o alero.

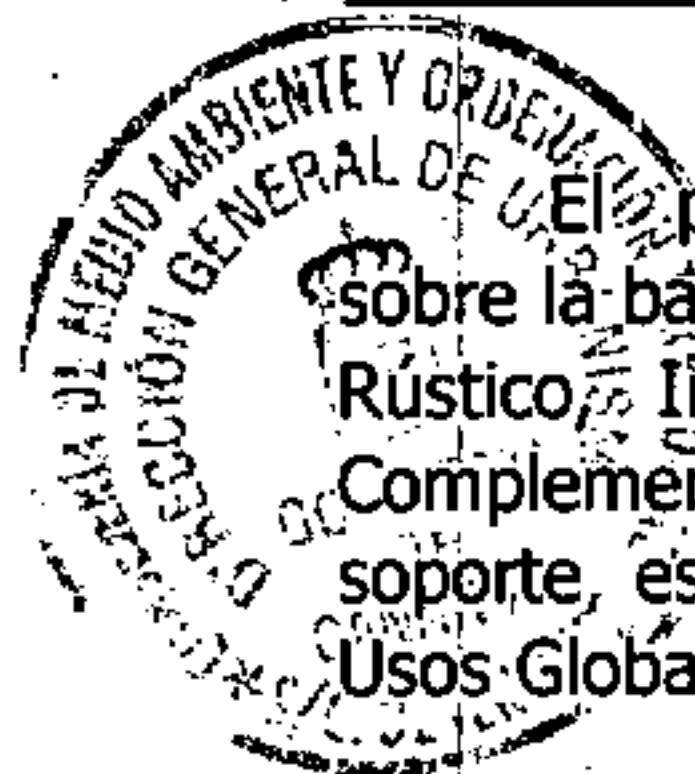
TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO 1. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

ART. 135. USOS. CLASIFICACIÓN.

1.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme el planeamiento. Por razón del Régimen Jurídico General aplicable estos Usos pueden ser públicos o privados.





El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres Usos Globales (Residencial, Rústico, Industrial) y un conjunto de Usos Complementarios cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de Usos Globales.

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de Normas Subsidiarias de Planeamiento General o en el de los Planes Parciales. Estos, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la Ordenación General.

ART. 136. USOS COMPLEMENTARIOS. CATEGORÍAS.

Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

- A.- Comunicaciones y otras infraestructuras.
- B.- Espacios Libres.
- C.- Equipamiento Comunitario.

A.- COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1) RED VIARIA GENERAL. CATEGORÍA.

- a) Autopistas.
- b) Enlaces con Autopistas.
- c) Carreteras Comarcales.
- d) Carreteras Locales.
- e) Vías de Servicio.
- f) Caminos.

2) RED VIARIO URBANA. CATEGORÍA.

- a) Tramos Urbanos de Carretera.
- b) Ramblas.
- c) Calles Ordinarias.
- d) Itinerarios Peatonales.
- e) Aparcamientos.

3) OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

B.- ESPACIOS LIBRES.

4) LIBRES PÚBLICOS. CATEGORÍAS.

- 1.- Parques Urbanos.
- 2.- Parques y Recintos Deportivos.
- 3.- Parques Culturales y Recreativos.
- 4.- Jardines.
- 5.- Juegos de Niños.

- 6.- Plazas y otras Areas Peatonales.
- 7.- Libre Protegido en Suelo Urbano.

C.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

5) DOCENTE. (PÚBLICO O PRIVADO).

6) COMERCIAL. CATEGORÍAS.

- 1.- Mercado Municipal.
- 2.- Supermercados, Grandes Almacenes y otros de gran acceso de público de mas de 1000 m².
- 3.- Comercio de gran acceso de público, entre 750 m² y 1.000 m².
- 4.- Pequeño Comercio hasta 750 m².
- 5.- Kioscos y Comercios ocasionales en Parques, Jardines, Solares y Vías Públicas.

7) ADMINISTRACION Y SERVICIOS PÚBLICOS.

8) SANITARIO Y ASISTENCIAL (PÚBLICO O PRIVADO).

9) COMUNITARIO. CATEGORÍAS.

- 1.- Religiosa.
- 2.- Cultural.
- 3.- Social y asociativos.
- 4.- Varios.

10) ESPECTACULOS.

11) OFICINAS.

12) USOS ESPECIALES.

ART. 137. USO RESIDENCIAL.

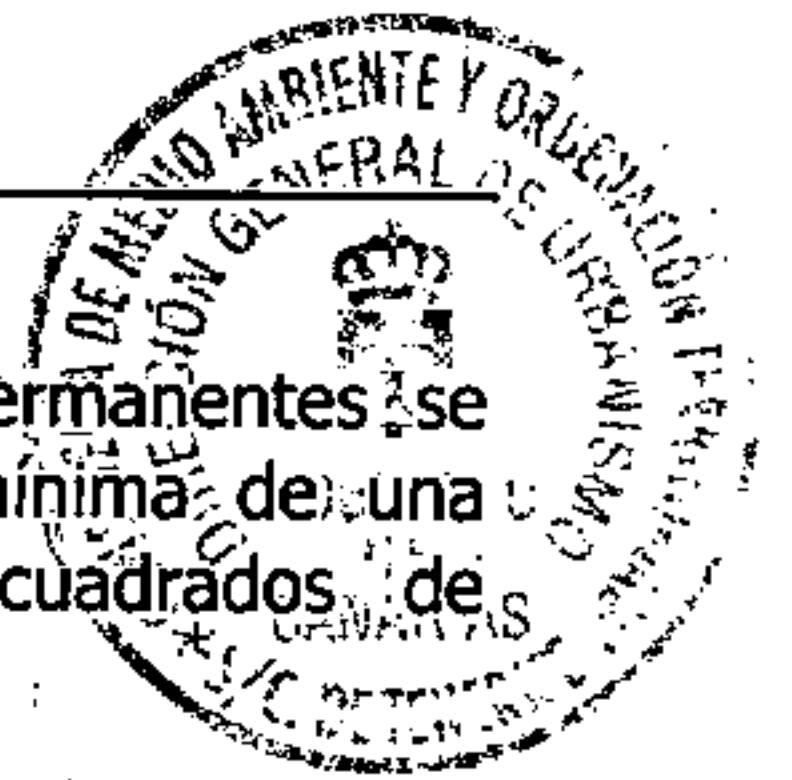
Se considera residencial toda construcción destinada al alojamiento de personas, en régimen de propiedad, alquiler (vivienda).

Se consideraran viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado. Susceptibles de determinar la condición legal de residencia.

Toda vivienda contendrá como mínimo, cocina, estar – comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con baño, lavabo e inodoro dotados de cierre hidraulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

En sesión Extraordinaria de fecha 04-04-03
SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARIO





Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no interior a un octavo de la de su planta.

ART. 138. USOS COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL.

En el Suelo Urbano, excepto en las áreas de Ciudad Jardín y urbanizable destinado globalmente a uso residencial pondrán utilizarse ZONAS industriales cuando se trate de manzanas completas e industrias de categoría Primera o Segunda. En Suelo Urbano, será preceptivo el trámite de Información Pública. Se exigirá en todo caso, que el tipo edificatorio por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc., armonice con lo establecido para las zonas residenciales próximas.

En el Suelo Urbano, podrán también autorizarse edificios o instalaciones industriales dentro de una manzana residencial con sujeción a la Ordenanza de edificación ésta y en las condiciones de emplazamiento que se señalen en el art.149.

Son compatibles con la Residencia todos los Usos Complementarios en las condiciones de su Norma de Uso respectiva, excepto los especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la Reglamentación general (Decreto 2414/61 ó disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insalubres o nocivas.

Los que impliquen incomodidad tolerable se asimilarán a la categoría tercera del Uso Industrial.

ART. 139. APARCAMIENTOS EN ZONAS RESIDENCIALES

Además de lo establecido en las condiciones de volumen, en las viviendas de colectividad, la agrupación de mas número de viviendas por escaleras, requerirá siempre disponer de GARAJE en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda, salvo en el ámbito de los planes parciales, en que se estará a lo que sus Ordenanzas dispongan.

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARIA/O

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S.L.



En los alojamientos no permanentes se garantizará una disponibilidad mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

ART. 140. USO INDUSTRIAL.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su proporción para posteriores transformaciones, incluso el envasado transporte y distribución.

Las industrias, almacenes industriales y garajes, en las diferentes categorías que mas adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que el Ministerio de Industria tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales u otros lugares de trabajo tendrán que reunir los requisitos que la legislación sectorial en materia de seguridad y salud laboral. Sin el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrán otorgarse a éstas las Licencias Municipales de obra o apertura de locales.

ART. 141. CATEGORÍAS INDUSTRIALES.

En las industrias propiamente dichas se consideran las siguientes categorías.

CATEGORÍA 1.- INDUSTRIAS SIN INCOMODIDAD PARA VIVIENDAS COLINDANTES.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parametros:

Superficie maxima: 200 m².
Potencia instalada: 2 CV.
Nivel maximo de ruido producido: 40 DB.

CATEGORÍA 2.- INDUSTRIA TOLERABLE PARA VIVIENDAS COLINDANTES.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parametros:

Superficie maxima: 400 m².





Potencia instalada: 10 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 45 DB.

CATEGORÍA 3.- INDUSTRIA INCOMODA PERMITIDA:

Esta categoría será de aplicación para aquella zona en que exista preexistencia de mezcla de industrias y residencias.

Estas zonas podrán ser delimitadas por el Ayuntamiento mediante planes especiales que podrán poner limitaciones a estas industrias y establecer medidas correctoras.

Las industrias de esta categoría además de las necesarias medidas correctoras estará limitada por los siguientes parametros:

Superficie máxima: 600 m².

Potencia instalada: 15 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 50 DB.

CATEGORÍA 4.- ALMACENES INDUSTRIALES.

Los establecimientos de esta categoría estarán limitados por los siguientes parametros:

En los casos de naves o edificios en el interior de parcela, espacios libres posteriores de edificación abierta o en edificios exclusivos para industrias, con fachada a la calle:

Superficie máxima: 600 m².

Potencia máxima de maquinaria auxiliar: 20 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 50 DB.

En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros como mínimo.

Superficie sin limitación.

Potencia sin limitación.

Nivel máximo de ruido producido: 60 DB.

En las areas industriales:

Superficie sin limitación.

Potencia sin limitación.

Nivel máximo de ruido producido: 100 DB.

DILIGENCIA: Aprobado/visto

CATEGORÍA 5.- MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA PEQUEÑA INDUSTRIA INCOMODA. 09-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

SECRETARIO/O

Sólo se limita el nivel de ruido producido, que se establece en 100 DB.

CATEGORÍA 6.- CANTERAS Y MINAS.

Estas industrias necesitan además de lo que establezca la legislación vigente, el informe favorable de la Dirección General de Industria y Medio Ambiente, que valorara en especial la repercusión paisajística y ecológica de la explotación.

Si se encontraran enclavadas en zonas urbanas el nivel máximo de ruido producido por la maquinaria se fija en 60 DB.

CATEGORÍA 7.- EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.

Estas industrias además de cumplir lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, cuando entrañen molestias para la población no podrán situarse nunca en su suelo urbano, ni en las proximidades de agrupaciones de viviendas.

ART. 142. EVALUACIÓN DE LA SUPERFICIE.

A efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie ocupada, la suma total de las areas de los locales destinados a industrias incluidos los accesos, patios, almacenes y cocheras.

Cuando las oficinas administrativas técnicas, así como los locales, departamentos de exposición y venta, ocupen locales distintos de los destinados a industrias no se computaran en esta evaluación. Tampoco se computaran las viviendas anexas autorizadas por Ordenanzas.

ART. 143. EVALUACIÓN DE LA POTENCIA MECÁNICA.

A los efectos de esta clasificación, se entienda por potencia en maquinas instaladas, la suma de la de todos los motores instalado, con las siguientes advertencias:

PRIMERA.- Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultaneo de varias maquinas, se evaluara la potencia por la del motor siempre que las maquinas movidas por la transmisión no exceda de tres, y en caso de un número mayor, se computara cada



maquina en exceso como medio CV mas. Para esta evaluación no se tendran en cuenta las maquinas o aparatos de mesa, es decir, aquellos aparatos o maquinas que no excediendo de ¼ CV pueda realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sujeta a ninguna parte del edificio.

SEGUNDA.- En las maquinas movidas por aire comprimido o presión hidraulica, se multiplicara la potencia del grupo compresor por el número de maquinas servidas, cuando este número no exceda de cinco; por 0,75 x N cuando este comprendido entre cinco y diez, y por 0,5 x N cuando sea superior a diez.

TERCERA.- No se tendra en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas, siempre que el accionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las maquinas servidas.

ART. 144. REQUISITOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE USOS INDUSTRIALES.

A) La industria de Categoría 1 se admite siempre.

B) La industria de Categoría 2 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- Areas de Ciudad Jardín.
- Lindantes con equipamientos comunitarios y monumentos de interés.

C) La industria de Categoría 3 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- En areas de Ciudad Jardín y Borde de Camino.
- En los locales de edificios destinados a viviendas.
- En Viviendas Unifamiliares.
- Cuando linden o se encuentren en la misma manzana o estén enfrente de edificios sanitarios, monumentos de interés, equipamientos públicos, centros de investigación o similares.

D) La industria de Categoría 4 se admite siempre excepto en los siguientes casos:

- Areas de Ciudad Jardín.
- Locales de edificios destinados no a viviendas.

- Viviendas unifamiliares en suelo rústico.

E) La industria de Categoría 5 sólo se admite en areas industriales.

F) La industria de Categoría 6 requiere, ademas de los requisitos que le sean propios por su naturaleza, el informe favorable de la legislación sectorial.

G) La industria de Categoría 7 se admite sólo en los siguientes casos:

- En las areas industriales.
- En el suelo rústico previa tramitación correspondiente de forma anexa a la vivienda rural unifamiliar.

ART. 145. USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.

En el suelo urbano, destinado globalmente para uso industrial, podran autorizarse zonas residenciales cuando se trate de casos aislados en manzanas completas de cabidas no superior a cincuenta viviendas, y cuando en el mismo sector o polígono industrial o en los colindantes existan ya otras zonas residenciales.

En ningún caso la edificación de la manzana sera superior a la media de las existentes residenciales ni a la del uso industrial sustituido.

Si se trata de sustituir edificios o actividades industriales previamente establecidas en la manzana, se estara en lo dispuesto en los artículos 149 y 152. Cuando exista un tipo de edificación volumétrica.

Son compatibles con la industria todos los usos complementarios en las condiciones de su norma de uso respectiva. En todo caso se aplicara rigurosamente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas y el Reglamento sobre protección del Medio Ambiente.

DILIGENCIA Aprobado/Visto
por
en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA 09-06-05



ART. 146. GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Los locales destinados a la estancia de vehículos depósitos para la venta de coches así como los destinados a la conservación, reparación y servicios de lavado y engrase, se clasificarán en las siguientes categorías:

1. Anexos a viviendas unifamiliares para uso exclusivo de los usuarios de dicha vivienda.
2. Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos.
3. Garaje en edificio exclusivo.
4. Estaciones de servicios.
5. Taller de automóvil.
6. Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).

ART. 147. REQUISITOS PARA ESTABLECIMIENTO DE GARAJES.

A) Los garajes de Categoría 1 se admitirán siempre.

B) Los garajes de la Categoría 2 y 3 que posean más de 500 m² no podrán lindar con equipamientos comunitarios ni edificios catalogados. Además no podrán tener su salida en la misma fachada de la manzana en que esté un Centro Docente.

C) Los garajes de la Categoría 3 y 4 con superficie superior a los 500 m² no pueden tener los accesos enfrente de la fachada principal de los edificios señalados en el apartado "B". Los garajes de esta categoría, no podrán situarse lindantes con teatros, cines y locales públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores.

D) Los garajes de la categoría 4 no podrán estar dentro del Conjunto Histórico Artístico ni en áreas de Ciudad Jardín.

ART. 148. CONDICIONES DE LOS ACCESOS A LOS GARAJES.

Los garajes en categoría 1 a 4 se sujetarán a las siguientes prescripciones:

Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de anchura mínima.

por en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S.L.

Podrán utilizar el portal de acceso al edificio el alto tiene una anchura no menos de 4,5 metros.

Los garajes de 600 m² a 2000 m² tendrán un ancho mínimo de accesos de 3, 4 o 5 metros, según den a las calles de más de 15 metros y 10 metros y menores de 10 metros. Además tendrán un acceso independiente para personas, dotados de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.

Los garajes de 2000 y 6000 m² tendrán salida y entrada independiente, con ancho mínimo cada uno de 3 metros.

Los garajes mayores de 6000 m² tendrán acceso a dos calles con entrada y salida independiente o diferenciada a cada una de ellas.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y la curva el 12 %. Su anchura mínima será de 3 metros.

El acceso tendrá un tramo como pendiente no mayor del 5% y de longitud no menor de 4 metros a la salida de la calle.

Si se emplean monta coches, existirá un aparato elevador por cada 30 plazas o fracción.

El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5 metros.

Se autorizará mancomunidad de garajes.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por 25 m².

La altura libre en cualquier punto será como mínimo de 2,2 metros.

ART. 149. CONSTRUCCIÓN DE LOS GARAJES.

Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego ó estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.



No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

La ventilación natural o forzada estara proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hara por patios o chimeneas para su utilización exclusiva construidas con elementos resistentes al fuego.

Sera obligatorio disponer de aparatos detectores de C.O. que accionen automaticamente las instalaciones mecanicas de ventilación.

Se instalaran aparatos de extinción de incendios adecuados en proporción de 1 cada 150 m² de superficie.

ART. 150. ESTACIONES DE SERVICIO.

Cumpliran las disposiciones legales vigentes de caracter sectorial que le fueran de aplicación.

ART. 151. TALLERES DE AUTOMÓVIL.

No causaran molestias a vecinos y visitantes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.

Dispondra dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller. Queda expresamente prohibida la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación debiendo ejercerse esta actividad en el interior de los talleres.

No podran situarse en areas de Ciudad Jardín.

ART. 152. SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE.

Ademas de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación. Cumpliran las siguientes:

- No causaran molestias a vecinos y visitantes.
- En el caso de que el transporte sea de mercancías se exigira una plaza de aparcamiento cada 200 m² de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuaran en el interior de los locales.

excepto cuando éste uso haya sido previsto en estas Normas Subsidiarias.

- En el caso de tratarse de transportes de viajeros, se regiran por la reglamentación específica de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes, y su emplazamiento debera ser justificado mediante el correspondiente estudio de trafico que debera ser aprobado por Excmo. Ayuntamiento.

ART. 153. DEPÓSITO DE VEHÍCULOS USADOS.

Su emplazamiento ya sea para la venta o desguace, habra de ser sometido a aprobación del Excmo. Ayuntamiento, quien impondra ademas las condiciones a que se sujetaran los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

No podran estar emplazados en areas de Ciudad Jardín.

ART. 154. ARTESANIA. CLASIFICACIÓN.

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios residenciales o inmediatos a ellos por entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas en que se emplacen.

Se establecen las siguientes categorías:

1. ARTESANIA DE SERVICIO: Actividades de escasa actividad industrial y comercial, emplazada en edificio de otro uso.
2. ARTESANIA DE SERVICIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO: Las mismas actividades que la categoría 1, pero localizadas en edificio.
3. TALLERES DE ARTESANIA: Estudios de escultor, pintor y analogo.

ART. 155. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO DEL ARTÍCULO ANTERIOR.

Los locales destinados a estos usos, ademas en las establecidas en la Ordenanza de Seguridad y Salud en el trabajo, cumpliran las siguientes condiciones:

- Dispondran de las medidas correctoras que garanticen la comodidad y seguridad de los vecinos.



Deberán tener ventilación natural o forzada.

En categoría 1 no podran situarse mas que en planta baja y semisótano. La superficie maxima sera de 200 m² y la potencia a instalar no sera mayor de 2 C.V. Cuando las viviendas que existan en el edificio sean usadas por los artesanos la limitación se fija en 400 m² y la potencia en 10 C.V.

- En categoría 2 los talleres no podran exceder de 400 m² y la potencia en 10 C.V.
- En categoría 1 y 2 se permitiran las actividades de elaboración, productos, manufacturas, etc., relacionados con:

a) Alimentación y tabacos. panaderías, dulcerías, etc.

b) Textil y calzados. reparación de calzado, géneros de punto, etc.

c) Madera y corcho. muebles.

d) Papel y artes graficas: tipografías.

e) Plastico, cuero y caucho: guarnicionarias.

f) Vidrio y ceramicas. ópticas y alfarería.

g) Metal: hojalatería y cacharrería.

- Las de categoría 3 no tienen limitación en cuanto a ubicación y superficie.

ART. 156. RED VIARIA.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias.

- Autopistas y autovías - vías destinadas a la circulación exclusiva y rapida de vehículos en altas intensidades de trafico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación vigente de carreteras.

- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructuradores de las tramas que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el transito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

- Vías de trafico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el transito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren muy ajustadas a la topografía del terreno.

ART. 157. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN EN TRAMOS NO URBANOS.

Seran los indicados en la legislación sectorial de carreteras. Para cualquier intervención sera necesaria la autorización de la Administración competente sobre dicha vía.

AR. 158. RED VIARIA URBANA.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias.





De acuerdo a la vigente Ley de Carreteras, en los tramos urbanos de cualquier carretera, las alineaciones de las edificaciones serán las fijadas en los planos de ordenación correspondientes.

Los anchos son variables, siempre arbolados y donde el ancho lo permite se diferenciarán calzadas laterales dejando un paseo central con el fin de localizar paradas de transporte público.

Los carriles de circulación no tendrán un ancho menor de 3 metros, y pueden tener en uno o ambos márgenes aparcamientos de vehículos.

2.- Ramblas.

Son calles urbanas con paseo central y calzadas a ambos lados.

El ancho mínimo del paseo central, que obligatoriamente ira arbolado, será de 6 metros. El ancho mínimo de las calzadas laterales será de 5 metros, existiendo además una acera de al menos 1,50 metros.

3.- Calles ordinarias.

Cualquier calle de nueva creación tendrá un ancho mínimo entre alineaciones oficiales de 8 metros, con ancho mínimo de aceras de 1,0 metros. Las calles tendrán anchos de acera según lo siguiente:

Ancho de calle menor de 8 metros: 1 metro.

Ancho de calle de 8 a 10 metros: 1,25 metros.

Ancho de calle de 10 a 12 metros: 1.50 metros.

Ancho de calle mayor de 12 metros: 2,50 metros.

4.- Itinerarios peatonales.

Vías para uso exclusivo del peatón, aunque pueden permitir el paso eventual y excepcional de vehículos. El ancho mínimo para todos los peatonales de nueva creación será de 5 metros.

5.- Aparcamientos.

Espacios de la red viaria destinados preferentemente para el estacionamiento de

vehículos. Deberán garantizar el espacio de maniobra. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2 x 4,5 metros.

ART. 159. INFRAESTRUCTURAS.

La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial se adaptará a la legislación vigente tanto sectorial como territorial y especialmente resolverán la adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

ART. 160. USO LIBRE PÚBLICO.

1.- La categoría 1 está construida por aquellos espacios de uso público cuya dimensión supera 1-Ha, pueda inscribirse en el círculo de 50 metros de diámetro, y su misión sea ofrecer una zona verde de uso público cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio.

2.- La categoría 2 está construida por aquellos espacios de deportes, bien al aire libre ó bien en recintos cerrados, sin perjuicio de su tratamiento general como parque o plaza, excepto aquellos de superficie menor de 3000 m² donde el uso deportivo podrá abarcar el espacio complementario, incluso con la edificación.

3.- La categoría 3 está construida por aquellos espacios de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, edificios, culturales. etc.

4.- La categoría 4 está construida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 1000 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diámetro que permitan el aparcamiento y la plantación de arbolado al menos en el 50% de su superficie.

5.- La categoría 5 está construida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 200 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 12 metros de diámetro y destinado fundamentalmente a servir de zonas de juego para los niños. Las zonas ajardinadas no podrán suponer más del 30% de la superficie.

6.- La categoría 6 está construida por aquellos espacios de uso público de superficie

DILIGENCIA Aprobada por el Ayuntamiento de Santa Úrsula, en sesión Extraordinaria de fecha 01-04-05





superior a 1000 m² y que puedan inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diametro y pavimentado al menos de un 50% de su superficie.

7.- La categoría 7 esta construida por aquellos terrenos de uso público cuyo destino es el de preservar el paisaje de determinados espacios naturales o establecer distancias de seguridad en las autopistas, carreteras y otros elementos de la infraestructura.

8.- En sus categorías 1 a 6 los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de la población cumpliran la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Tendran especialmente en cuenta las necesidades de minusvalidos, niños y ancianos, adecuandose en su diseño de modo que no sólo no sean impedimento para ello, sino que sean lugares idóneos para estas personas.

9.- Entre las dotaciones exigidas a los Planes Parciales, las que equivalen a las categorías 1, 2, 4, 5 y 6 seran intercambiables cuando se estime que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de una de ellas y exista o pueda existir en sectores vecinos dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

10.- No podran computarse en las categorías señaladas en el parrafo anterior lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topograficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al 20% salvo que previamente se abancalen o explanen se constituya en el Ayuntamiento, depósito ó aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según el proyecto que se acompañara. La misma norma afectara a su inclusión en categoría 3, salvo que se justifique su idoneidad en función de la singularidad de un destino concreto, tal como el parque de atracciones, circuito de motorismo, etc., cuya ejecución se garantice como en el caso anterior y cuya superficie no represente mas del 50% de la total a destinar a uso libre público dentro del Plan parcial de que se trate.

ART. 161. USO COMPATIBLES CON EL LIBRE PÚBLICO.

Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público en sus categorías 1,2,4,5 y 6 salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público en el Comercial en su categoría 6, y los de caracter Docente, Asistencial o Colectivo, cuando estos no requieren edificación, de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, tornavoces y otros elementos auxiliares para espectaculos al aire Libre.

En la categoría 2 se admiten pabellones cubiertos.

En la categoría 3 parques culturales y recreativos, se admiten las edificaciones o instalaciones necesarias a la función cultural o recreativa, incluso deportiva, siempre que al menos un 50% de la superficie total de los terrenos tenga caracter similar al de los parques urbanos de la categoría 1.

En la categoría 7 cuando se trate de la preservación de espacios naturales, se admiten aquellos usos o instalaciones que sin desvirtuar el caracter de tales espacios convengan a su mejor disfrute. Cuando se trate de espacios de protección de las infraestructuras se admitira la instalación en ellos de otras infraestructuras que no entorpezcan la funcionalidad de la principal. Con igual condición podran admitirse en los espacios libres de protección de autopistas, entre el límite de la zona de servidumbre (situado a 25 m de las aristas exteriores y el del espacio libre (a 50 m) instalaciones deportivas u otras similares que no requieran edificación, siempre que se justifique la idoneidad o conveniencia de tal emplazamiento.

Los usos deportivos al aire libre son compatibles con todas las categorías.

ART. 162. USO DOCENTE.

Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, colegios menores, laboratorios, viviendas de conserje y auxiliares, etc.

Las reservas escolares se ajustaran a las medidas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.....Urbanístico. Se tendra

Diligencia Aprobado/Planeamiento.....Urbanístico.
por Auto Pleno
en sesión Extraordinaria de fecha 01-04-05

OA3 Oficina de Arquitectura TRASPASADA, a 09-06-05

SECRETARIO/O





especialmente en cuenta, la supresión de las barreras arquitectónicas.

ART. 163. USO COMERCIAL.

Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compra - venta, representación y demas operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector de servicios, que no impliquen la necesidad de constar en el local con instalaciones industriales, salvo que se trate de industrias ligeras.

Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que no estén considerados como tales por el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Los almacenes comerciales no-abiertos al público o de venta al por mayor se asimilaran a la categoría comercial 3 cuando de superficie sea superior a 3000 m² y la 4 en los demas casos.

Se admite una tolerancia del 10% en las superficies que determinan la categoría comercial.

EMPLAZAMIENTO.

En general no se podran emplazar en areas de ciudad jardín ni de edificación a borde de caminos.

Los comercios de categoría 1 (mercados) sólo podran emplazarse en areas a ellos reservadas en el Planeamiento. Dispondran preceptivamente de una plaza de aparcamiento cada 100 m² dentro de su parcela.

Los de categoría 2 y 3 podran emplazarse en manzanas destinadas a equipamiento comunitario sin uso específico en el Planeamiento General, en calles con un ancho entre fachadas de al menos 12 metros de las areas globalmente residenciales, o en zonas admitidas dentro de los planes parciales.

Para los de categoría 4 se admite cualquier emplazamiento no asignado a otro uso compatible.

En categoría 5 (Kioscos) el uso comercial podra establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por periodo de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo.

En caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por periodo de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podra ser superior a 30 m² por Ha.

CONDICIONES MÍNIMAS.

En los comercios o almacenes que hubiera de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluyen cualquier tipo de actividad que puede calificarse de "Insalubre", o "Nociva".

Las "Peligrosas" o "Molestas" sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:

Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que estas hubiera de provenir de materiales de uso doméstico, y previa comprobación del cumplimiento de las Normas contra incendio en vigor.

El comercio de mercancías de facil descomposición implicara la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.

Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requieran inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno al depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

En el caso de actividades generales de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitiran aquellos que en funcionamiento diurno produzcan en el medio

por: *[Firma]* Aprobado/Visto en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S.L. a 09-06-05 SECRETARIA/O





urbano un nivel de ruido superior a 70 DB o tramitan a los locales contiguos niveles superiores a 50 DB, si estos son de uso industrial, o a 40 DB en otro caso.

Todo local comercial debera disponer al menos de un servicio de inodoro u lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a 80 cm de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estara duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estara proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a 50 m² podra dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Cuando los locales estan emplazados en edificios de viviendas, éstas dispondran de acceso, escaleras y ascensores independientes y los locales comerciales no podran comunicarse con las escaleras o portal de las viviendas sino a través del hall intermedio con puertas de salida inalterable al fuego.

La luz y ventilación de los locales comerciales podran se natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación no seran inferiores a 1/10 de la planta de local. En el segundo caso el Excmo. Ayuntamiento exigira la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que debera ser aprobados, quedando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.

ART. 164. ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS.

En los locales donde la Administración preste servicios al público debera garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusvalidas.

Los mercados deberan situarse en manzanas completas.

Los parques de bomberos requeriran una situación próxima a una vía rapida que permita el pronto desplazamiento de los vehículos hacia cualquier punto de la zona a servir.

Los parques Móviles y de mantenimiento se asimilaran al uso industrial equivalente.

Los servicios Especiales no tendran establecidas condiciones de emplazamiento o se asimilaran al uso industrial equivalente, según los casos.

ART. 165. USO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Los edificios y locales destinados a este uso, públicos y privados, se atenderan a las Normas e Instrucciones de la autoridad competente.

Las grandes clínicas y hospitales sólo podran emplazarse en zonas a ellas reservadas en el planeamiento, o en el suelo urbanizable. En el primer caso, la superficie, del solar no sera inferior a 100 m² por cama, y se dispondran de aparcamientos a razón de 1 plaza por cama.

Los demas usos sanitarios asistenciales (asilos, casas de salud, ambulatorios, centros de consulta, dispensarios, clínicas veterinarias, etc.) son compatibles con todos los usos.

Sus usos compatibles con el sanitario asistencial los que representen servicios internos del principal.

ART. 166. USO COMUNITARIO.

En cualquiera de sus categorías el uso comunitario podra emplazarse en manzanas destinadas a equipamientos comunitarios sin uso específico en la Normas, o en zonas reservadas dentro de los Planes Parciales.

Podra también emplazarse en régimen de compatibilidad con el uso residencial siempre que no suponga afluencia superior a 250 espectadores o participantes.

ART. 167. USO DE ESPECTÁCULOS.

Los recintos y locales que hayan de dedicarse al uso de espectaculos cumplan las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectaculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D.2816/82) y disposiciones que lo complementen o modifiquen, en particular, las Normas contra Incendios en vigor.

DILIGENCIA: Aprobado/visto por *Pleno* en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S1 SANTA ÚRSULA, a 09-06-05



SECRETARIO



Son usos compatibles todos los que representen servicios internos del principal.

ART. 168. USOS ESPECIALES.

Se consideran especiales aquellos usos, que no estando incluidos en los anteriores, existan o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público sea por encarnar un legítimo interés particular.

Tales usos podran autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por Disposiciones Generales, se estara a lo que las mismas dispongan. Sin perjuicio de ello, seran siempre de aplicación las Normas u Ordenanzas aplicables a cada suelo, y en su caso el Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7-12-61) sobre actividades molestas insalubres, nocivas o peligrosas, o Disposición que lo sustituya.

Como norma general se establece que la concepción de licencia para estos usos ira siempre precedida de un periodo de Información y Participación Pública, con los mismos requisitos que la ley del Suelo establece para el Planeamiento.

USOS COMPATIBLES.

Los usos especiales estaran en general aislados y rodeados de espacios de protección dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso. Salvo que se trate de usos homólogos y convenga agruparlos por razones funcionales, o para mejor protección del medio urbano o rural, seran en general incompatible entre sí.

ART. 169. CAMBIOS DE USO.

En el SUELO URBANIZABLE, la sustitución de usos o categorías de uso requerira modificación del planeamiento que le afecte, salvo que el mismo autorice expresamente la sustitución. A los efectos de equipamiento y cesiones previstos en el Reglamento de Planeamiento la modificación se considerara como nuevo planeamiento.

En SUELO URBANO, los usos Libres Públicos y Docente Público son irremplazables. El Docente Privado, figure o no como tal en el Planeamiento, sólo es reemplazable por el Docente Público o por el comunitario en categoría 2.

En esta misma clase de suelo los usos, Sanitario y Asistencial Comunitario y de Espectaculos sólo son permutables entre sí. Cuando el uso sustituido sea público el nuevo habra de serlo también.

En SUELO URBANO CONSOLIDADO, la sustitución de cualquier uso preestablecido por el Residencial, o el cambio a categoría que implique mayor densidad dentro de éste, estara condicionada a su compatibilidad dentro de la zona de que se trate, a la garantía de aparcamiento en proporción igual a la exigida por el anexo al Reglamento de Planeamiento para los planes parciales de caracter residencial, esto es 30 m² cada nueva vivienda ó 40 m² hasta 500 viviendas. Si el número de nuevas viviendas hubiera de ser superior, sera precisa ademas la modificación del planeamiento que le afecte. La cesión se entendera dentro del barrio o sector de que se trate, o a valor urbanístico equivalente en otro caso.

TÍTULO QUINTO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

ART. 170. PLANES ESPECIALES.

Sera preciso redactar, con caracter urgente, y siempre antes de un año desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, un Plan Especial de Mejora Ambiental, con especial atención al paisajeabierto que se produce en las inmediaciones de la autopista, el cual dara tratamiento a los acabados de los edificios ya construidos, así como a sus innumerables parajes naturales y especies arbóreas y a los taludes movimientos de tierras producidos por la creación de la citada autopista.

También es conveniente el Plan Especial de Caminos del Litoral, donde se recogera el trazado y desarrollo de una vía peatonal en toda la Costa del Municipio, que permita acceder a los



diversos espacios naturales, así como el disfrute del paisaje.

ART. 171. PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL.

1.- Los planes parciales residenciales abarcaran las áreas delimitadas en los planos.

2.- La densidad maxima permitida sera de 50 viviendas/Ha, excepto los destinados a Ciudad Jardín, que no podran superar 20 viviendas/Ha.

3.- La altura de la edificación no podra superar en ningún caso las 3 plantas.

4.- Deberan cumplir las condiciones establecidas en el artículo 36 del TR de la LOTENC'00 en cuanto a dotaciones y espacios libres.

5.- Cualquier determinación de viario establecido por las Normas Subsidiarias se respetara escrupulosamente.

6.- Las edificabilidades maximas en el desarrollo de los planes parciales sera de 0,8 m² por m² en edificación cerrada y de 0,40 m² por m² en edificación ciudad - jardín.

ART. 172. PLANES ESPECIALES APROBADOS.

Plan Especial de Ordenación Turística "Paraíso de la Cruz". (Junio 72).

En el Suelo calificado como urbano en las Normas Subsidiarias, las nuevas construcciones se ajustaran a lo establecido en estas Normas Urbanísticas para las tipologías de Edificación Abierta y de Ciudad - Jardín.

En el Suelo calificado como urbano en la Normas Subsidiarias y que en el Plan Especial tenía calificación de Centro Cívico Comercial, Zonas Verde Pública, Zona Deportiva o Zona Recreativa, las nuevas construcciones se regiran por lo que establecen estas Normas Urbanísticas para el Equipamiento Comunitario.

Cualquier construcción existente que se construyera con arreglo a las Ordenanzas del Plan Especial y no cumpliera con estas condiciones no se declara fuera de ordenación, si bien no podran realizarse en ellas, obras que aumenten el incumplimiento, pero si cualquier

otra que esté en conformidad con estas Normas Urbanísticas.

Se mantiene expresamente las determinaciones del Plan Paraíso de la Cruz, en lo que no se oponga a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, debiendo de completarse la urbanización de todo el polígono, así como procederse a las cesiones y obligaciones definidas en el propio Plan Especial.

ART. 173. ESTUDIO DE DETALLE.

1.- Podran formularse Estudios de Detalles con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por las Normas de Planeamiento, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los demas casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudio de Detalle se limitara a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podra reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podra originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podra suponer aumento de ocupación del suelo ni de

DILIGENCIA: Aprobado/visto

OAS Oficina de Arquitectura

por Agto. Pina en sesión Extraordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA

SECRETARIO



las alturas maximas ni de los volúmenes edificables, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetaran en todo caso las demas determinaciones del planeamiento vigente.

5.- En ningún caso podra ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los Estudios de Detalle no podran contener determinaciones propias de planeamientos de orden superior que no estuvieran previamente establecida en los mismos.

ART. 174. SUELO NO COMPUTABLE EN LA SUPERFICIE DE LOS PLANES.

Los barrancos, acantilados y otros accidentes topograficos a los que asigne el uso de protección son intrínsecamente no aptos para la urbanización y se consideran de aprovechamiento nulo. A estos efectos su superficie no sera computable dentro de la del sector al que pertenezcan o que limiten. Sin perjuicio de ello, regira lo dispuesto a la posible inclusión de partes seleccionadas de este suelo en zonas de Uso Libre Público.

ART. 175. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedaran en la situación legal de fuera de ordenación. A tal efecto:

- a) Con caracter general sólo podran realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con caracter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras seran ilegales y nunca podran dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

- b) Excepcionalmente podran autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podran dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

TITULO SEXTO. REGIMEN URBANÍSTICO DE COSTAS DE ACUERDO A LA LEY 22/1988.

CAPÍTULO 1. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR POR RAZONES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

ART. 176. USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podran realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.
2. En los primeros 20 metros de esta zona se podran depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podran llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el parrafo anterior seran objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de expropiación forzosa.

ART. 177. SERVIDUMBRES DE TRANSITO Y ACCESO AL MAR.

1. La servidumbre de transito recaera sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona debiera dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de transito difícil o peligroso dicha





anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones analogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

4. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaera, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

5. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establezcan, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

6. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

7. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones analogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

ART. 178. ZONAS DE INFLUENCIA.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera

del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

CAPÍTULO 2. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

ART. 179. PASEOS MARÍTIMOS.

Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

ART. 180. INSTALACIONES DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

CAPÍTULO 3. OBRAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

DILIGENCIA: Aprobado/visto
por *Alf. Pleno*
en sesión Extra/ordinaria de fecha *04-04-05*

SANTA ÚRSULA, a *09-06-05*



ART. 181. OBRAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicaran las siguientes reglas:

- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgara si no se garantiza cuando sea necesaria la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria tercera, podrán realizarse, (previa autorización de la Administración del Estado), obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto
por
en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05

SANTA ÚRSULA, a 09-06-05

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S.L. SECRETARIO/O

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE ORDENACIÓN INCORPORADA.

Aquellos suelos urbanizables que tienen iniciado su proceso de desarrollo con Aprobación Inicial anterior a la aprobación de este documento de adaptación, se proponen como Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados de Ordenación Incorporada y este documento de Adaptación de NN.SS. mantiene el régimen jurídico y la ordenación del instrumento de planeamiento de desarrollo, de tal manera que quedan incorporadas como propias las determinaciones de aquellos.

SEGUNDA.

En todos aquellos solares y terrenos de titularidad pública calificados como equipamiento público o dotacional, las instalaciones y edificaciones, salvo usos incompatibles, tendrán todas sus determinaciones urbanísticas, libres, estando sujetas al desarrollo de un Estudio de Detalle con su correspondiente y preceptiva tramitación, de acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

TERCERA.

Debido a su singularidad en el caso de la tipología de la Edificación Abierta para parcelas de superficie entre 10.000 y 15.000 m², se podrán desarrollar a través de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

1. Edificabilidad máxima 0.90 m²/m² sobre parcela bruta.
2. Ocupación máxima del 40%, siendo el 70% en 2 plantas y el 30% en 3 plantas.
3. Retranqueos a vía y linderos de 5 metros y la distancia entre bloques sera como mínimo de 5 metros.
4. La longitud máxima de los bloques, tanto en fachada a calle como en el interior de la parcela, sera de 35 m. para el caso de bloques de 3 plantas y de 45 m. para el caso de 2 plantas.



ADICIONAL CUARTA.

Con el objeto de adaptarse a la legislación vigente, la densidad máxima de viviendas establecidas para cada sector de suelo urbanizable y unidad de actuación en las fichas correspondientes, se transforma en densidad de habitantes por hectarea, convirtiendo cada vivienda en 4 habitantes de media.

Para adaptar las densidades teóricas a la realidad del mercado y la demanda, este número total de habitantes se puede materializar en distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios con las condiciones:

un dormitorio:	dos habitantes
dos dormitorios:	tres habitantes
tres dormitorios:	cuatro habitantes
cuatro dormitorios:	cinco habitantes

En caso de discrepancias entre superficies y número de habitantes, se utilizara lo dispuesto en la legislación de viviendas de protección oficial.

DILIGENCIA: Aprobado/Visto
por
en sesión Extra/ordinaria de fecha ..01-04-05..

SANTA ÚRSULA, a09-06-05.....
SECRETARIO/O



TITULO PRELIMINAR Pag. 1

DISPOSICIONES GENERALES Pag. 1

ART. 1. Objeto y ambito territorial. Pag. 1

ART. 2. Contenido y alcance. Pag. 1

ART. 3. Vigencia y ambito territorial. Pag. 1

ART. 4. Obligatoriedad. Pag. 1

ART. 5. Documentación. Pag. 2

ART. 6. Interpretación de los documentos. Pag. 2

TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. Pag. 2

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. Pag. 2

ART. 7. Clasificación del suelo. Pag. 2

ART. 8. Categorización del suelo. Pag. 2

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO. Pag. 3

ART. 9. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo. Pag. 3

ART. 10. Ejercicio de derechos y deberes. Pag. 3

ART. 11. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos. Pag. 3

ART. 12. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes. Pag. 3

ART. 13. Aprovechamiento urbanístico medio. Pag. 4

ART. 14. Concurrencia de regímenes. Pag. 4

TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. Pag. 5

ART. 15. Usos característicos y específicos del suelo urbanizable. Pag. 5

ART. 16. Régimen urbanístico previo al desarrollo de los sectores. Pag. 5

ART. 17. Régimen del suelo urbanizable no ordenado. Pag. 5

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES. Pag. 5

ART. 18. Condiciones generales del planeamiento parcial del desarrollo. Pag. 5

ART. 19. Contenido de los planes parciales. Pag. 6

ART. 20. Criterios generales de ordenación de los sectores. Pag. 6

ART. 21. Condiciones generales de la red viaria. Pag. 6

ART. 22. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales. Pag. 7

ART. 23. Dotación de aparcamientos. Pag. 7

ART. 24. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos. Pag. 8

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. Pag. 8

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. Pag. 8

ART. 25. Usos característicos y específicos del suelo urbano. Pag. 8

DILIGENCIA: Aprobado/visto por Ayuntamiento en sesión Extraordinaria de fecha 01-09-05

Oficina de Arquitectura Tres S.E. 09-06-05

SECRETARIA/O





ART. 26. Régimen general del suelo urbano.

Pag. 8

ART. 27. Régimen del suelo urbano consolidado.

Pag. 9

ART. 28. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Pag. 9

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Pag. 9

ART. 29. Finalidades del planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

Pag. 9

ART. 30. Criterios generales para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

Pag. 9

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Pag.10

SECCIÓN 1. EDIFICACIÓN CERRADA.

Pag.10

ART. 31. Solar edificable.

Pag.10

ART. 32. Alineación oficial.

Pag.10

ART. 33. Alineación de fachada.

Pag.10

ART. 34. Chaflanes.

Pag.10

ART. 35. Retranqueos de la edificación.

Pag.10

ART. 36. Alineaciones interiores.

Pag.10

ART. 37 Huertas interiores.

Pag.10

ART. 38. Pared medianera.

Pag.11

ART. 39. Manzana.

Pag.11

ART. 40. Frente de solar.

Pag.11

ART. 41. Ancho de calle.

Pag.11

ART. 42. Rasante.

Pag.11

Art. 43. Altura reguladora maxima de la edificación.

Pag.11

ART. 44. Construcción permitida por encima de la altura maxima.

Pag.13

ART. 45. Altura mínima permitida.

Pag.13

ART. 46. Cuerpos y elementos salientes.

Pag.13

ART. 47. Cerramientos.

Pag.14

ART. 48. Planta baja.

Pag.14

ART. 49. Planta sótano.

Pag.14

ART. 50. Planta semisótano.

Pag.14

ART. 51. Planta piso.

Pag.14

ART. 52. Patios de luces y ventilación.

Pag.15

ART. 53. Patios mancomunados.

Pag.15

ART. 54. Patio abierto a las huertas interiores.

Pag.15

ART. 55. Cubiertas en patios particulares.

Pag.15

ART. 56. Construcciones auxiliares.

Pag.15

ART. 57. Portales.

Pag.15

ART. 58. Escaleras.

Pag.16

ART. 59. Ascensores.

Pag.16

ART. 60. Ventilación de dependencias.

Pag.16

ART. 61. Aparcamientos.

Pag.16

SECCIÓN 2. EDIFICACIÓN AISLADA.

Pag.16

ART. 62. Solar edificable.

Pag.17

ART. 63. Tipos de edificación aislada.

Pag.17

ART. 64. Ocupación maxima.

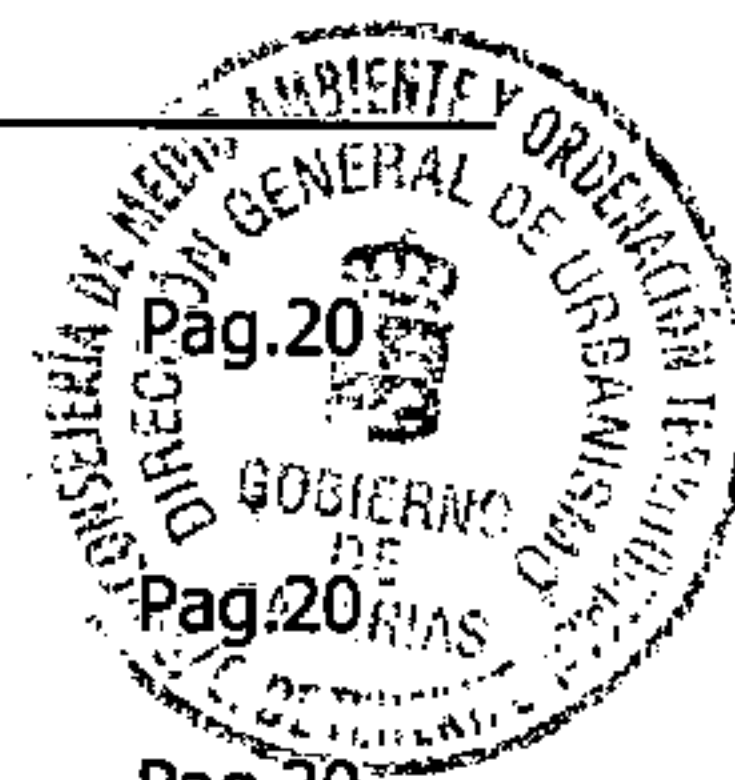
Pag.17

ART. 65. Alineación oficial.

Pag.17

DILIGENCIA: Aprobado/visto por Agustín Pleno en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-07-05





ART. 67. Retranqueo de la edificación. Pag.17

ART. 68. Frente de solar. Pag.17

ART. 69. Rasante. Pag.17

ART. 70. Altura reguladora maxima. Pag.17

ART. 71. Edificabilidad maxima. Pag.18

ART. 72. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora maxima. Pag.18

ART. 73. Cerramientos del solar. Pag.18

ART. 74. Planta baja. Pag.18

ART. 75. Planta sótano. Pag.18

ART. 76. Planta semisótano. Pag.18

ART. 77. Planta piso. Pag.18

ART. 78. Patios de luces y ventilación. Pag.19

ART. 79. Cubiertas de patios. Pag.19

ART. 80. Construcciones auxiliares. Pag.19

ART. 81. Escaleras. Pag.19

ART. 82. Ventilación de dependencias. Pag.19

ART. 83. Aparcamientos. Pag.19

SECCIÓN 3. EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN. Pag.19

ART. 84. Solar edificable. Pag.19

ART. 85. Ocupación maxima de solar. Pag.20

ART. 86. Alineación oficial. Pag.20

ART. 87. Chaflanes. Pag.20

ART. 88. Retranqueo de la edificación. Pag.20

ART. 89. Frente mínimo. Pag.20

ART. 90. Rasante.

ART. 91. Altura maxima de la edificación. Pag.20

ART. 92. Edificabilidad maxima. Pag.20

ART. 93. Construcciones por encima de la altura. Pag.20

ART. 94. Cerramientos y muros de contención. Pag.21

ART. 95. Altura de pisos. Pag.21

ART. 96. Patios de luces y ventilación. Pag.21

ART. 97. Cubiertas en patios. Pag.21

ART. 98. Construcciones auxiliares. Pag.21

ART. 99. Ventilación de dependencias. Pag.21

ART.100. Aparcamiento. Pag.21

SECCIÓN 4. EDIFICACIÓN ABIERTA. Pag.21

ART.101. Solar edificable. Pag.21

ART.102. Tipos de edificación abierta. Pag.21

ART.103. Edificabilidad maxima. Pag.21

ART.104. Ocupación maxima. Pag.22

ART.105. Altura reguladora maxima. Pag.22

ART.106. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora maxima. Pag.22

ART.107. Retranqueo de la edificación. Pag.22

ART.108. Alineación oficial. Pag.22

ART.109. Rasante. Pag.22

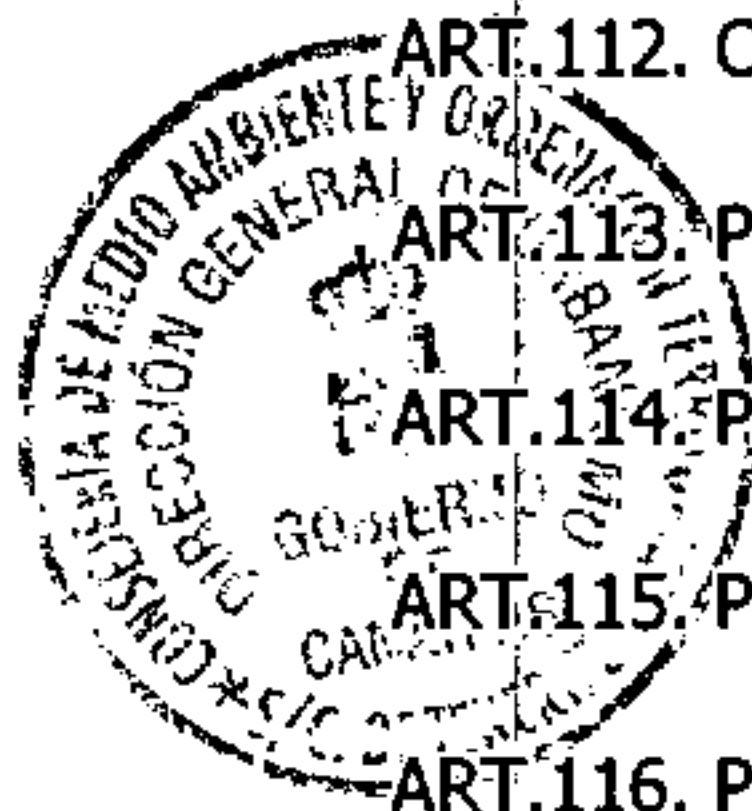
ART.110. Frente del solar. Pag.23

ART.111. Chaflanes. Pag.23

DILIGENCIA: Aprobado/ visto por Ayuntamiento en sesión E. extraordinaria de fecha 01-04-05

OA3 Oficina de Arquitectura Santa Úrsula S.L. SECRETARIA/O





ART.112. Cerramientos del solar.	Pag.23
ART.113. Planta baja.	Pag.23
ART.114. Planta sótano.	Pag.23
ART.115. Planta semisótano.	Pag.23
ART.116. Planta piso.	Pag.23

ART.117. Patios de luces y ventilación.	Pag.23
---	--------

ART.118. Cubierta de patios.	Pag.23
------------------------------	--------

ART.119. Construcciones auxiliares.	Pag.23
-------------------------------------	--------

ART.120. Ventilación de dependencias.	Pag.24
---------------------------------------	--------

ART.121. Aparcamientos.	Pag.24
-------------------------	--------

ART.122. Densidad maxima permitida.	Pag.24
-------------------------------------	--------

SECCIÓN 5. EDIFICACIÓN EN BORDES DE CAMINOS.

ART.123. Solar y terreno edificable.	Pag.24
--------------------------------------	--------

ART.124. Tipos retranqueos de la edificación.	Pag.24
---	--------

ART.125. Altura maxima reguladora.	Pag.24
------------------------------------	--------

ART.126. Cuerpos y elementos salientes.	Pag.24
---	--------

CAPÍTULO 4. NORMATIVA HIGIENICA DE LAS VIVIENDAS.

ART.127. Condiciones generales.	Pag.24
---------------------------------	--------

ART.128. Viviendas en sótanos y semisótanos.	Pag.24
--	--------

ART.129. Frente mínimo de fachada de las viviendas.	Pag.25
---	--------

CAPÍTULO 5. NORMATIVA ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART.130. Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.	Pag.25
---	--------

ART.131. Fachadas.	Pag.25
--------------------	--------

ART.132. Materiales de fachadas.	Pag.25
----------------------------------	--------

ART.133. De la composición de la fachada.	Pag.25
---	--------

ART.134. Cubierto de los edificios.	Pag.25
-------------------------------------	--------

TÍTULO CUARTO.

CAPÍTULO 1. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

ART.135. Usos. Clasificación.	Pag.25
-------------------------------	--------

ART.136. Usos complementarios. Categorías.	Pag.26
--	--------

ART.137. Uso residencial.	Pag.26
---------------------------	--------

ART.138. Usos compatibles con el residencial.	Pag.27
---	--------

ART.139. Aparcamientos en zonas residenciales.	Pag.27
--	--------

ART.140. Uso industrial.	Pag.27
--------------------------	--------

ART.141. Categorías industriales.	Pag.27
-----------------------------------	--------

ART.142. Evaluación de la superficie.	Pag.28
---------------------------------------	--------

ART.143. Evaluación de la potencia mecanica.	Pag.28
--	--------

ART.144. Requisitos para el establecimiento de usos industriales.	Pag.29
---	--------

ART.145. Usos compatibles con el industrial.	Pag.29
--	--------

ART.146. Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.	Pag.30
--	--------

ART.147. Requisitos para establecimiento de garajes.	Pag.30
--	--------

ART.148. Condiciones de los accesos a los garajes.	Pag.30
--	--------

DILIGENCIA: Apdo. visto por Alcalde Pleno 01-04-05

OA3 Oficina de Arquitectura Tres S.L.



SANTA ÚRSULA, a 09-06-05 SECRETARIA/O



ART.149. Construcción de los garajes.	Pag.30
ART.150. Estaciones de servicio.	Pag.31
ART.151. Talleres de automóvil.	Pag.31
ART.152. Servicio público de transporte.	Pag.31
ART.153. Depósito de vehículos usados.	Pag.31
ART.154. Artesanía. Clasificación.	Pag.31
ART.155. Condiciones de emplazamiento del artículo anterior.	Pag.31
ART.156. Red viaria.	Pag.32
ART.157. Retranqueos de la edificación en tramos no urbanos.	Pag.32
ART.158. Red viaria urbana.	Pag.32
ART.159. Infraestructuras.	Pag.33
ART.160. Uso libre público.	Pag.33
ART.161. Uso compatibles con el libre público.	Pag.34
ART.162. Uso docente.	Pag.34
ART.163. Uso comercial.	Pag.35
Emplazamiento.	Pag.35
Condiciones mínimas.	Pag.35
ART.164. Administración y servicios públicos.	Pag.36
ART.165. Uso sanitario y asistencial.	Pag.36
ART.166. Uso comunitario.	Pag.36
ART.167. Uso de espectáculos.	Pag.36
ART.168. Usos especiales.	Pag.37
ART.169. Cambios de uso.	Pag.37

TÍTULO QUINTO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

ART.170. Planes especiales.	Pag.37
ART.171. Planes parciales de uso residencial.	Pag.38
ART.172. Planes especiales aprobados.	Pag.38
ART.173. Estudio de detalle.	Pag.38
ART.174. Suelo no computable en la superficie de los planes.	Pag.39
ART.175. Edificaciones fuera de ordenación.	Pag.39

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE COSTAS DE ACUERDO A LA LEY 22/1988.

CAPÍTULO 1. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR POR RAZONES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

ART.176. Usos en servidumbre de protección.	Pag.39
ART.177. Servidumbres de tránsito y acceso al mar.	Pag.39
ART.178. Zonas de influencia.	Pag.40

CAPÍTULO 2. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

ART.179. Paseos marítimos.	Pag.40
ART.180. Instalaciones de aguas residuales y colectores.	Pag.40

CAPÍTULO 3. OBRAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

	Pag.40
--	--------

DILIGENCIA: Aprobado/visado por 01-04-05 en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-04-05



ART.181. Obras e instalaciones
preexistentes. Pag.41

DISPOSICIONES ADICIONALES. Pag.41

**PRIMERA. SUELOS URBANIZABLES
SECTORIZADOS DE ORDENACIÓN
INCORPORADA.** Pag.41

SEGUNDA. Pag.41

TERCERA. Pag.41

ADICIONAL CUARTA. Pag.42



DILIGENCIA: Aprobado/visto
por Acta Pleno
en sesión Extra/ordinaria de fecha 01-07-05
SANTA ÚRSULA, a 09-06-05
SECRETARIO/O

