

TITULO V
REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Capítulo I Aspectos Generales

5.01. Definición

Constituyen el Suelo Urbano aquellas áreas del territorio que se ajustan a lo establecido en el artículo 113 del TROTUAS.

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

Se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

- b) Los terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el Plan General de Ordenación determine.
- c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

5.02. Categorías del Suelo Urbano

1. Con arreglo a lo establecido en el artículo 114 del TROTUAS, el suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado.
2. Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.
3. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agrupan en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluyen en esta categoría los

terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el Plan prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

5.03. Régimen del Suelo Urbano

El Plan General regula el suelo urbano, atendiendo a sus características morfológicas, grado de consolidación y pormenorización de las determinaciones del planeamiento, distinguiendo las siguientes áreas:

- a) Consolidado:
 - a.1) Suelo Urbano Común.
 - a.2) Terrenos señalados con Modificación de la Normativa zonal.
 - a.3) Áreas de Planeamiento Incorporado.
- b) No Consolidado:
 - b.1) Áreas de Planeamiento Incorporado.
 - b.2) Unidades de Actuación.
 - b.3) Áreas de Planeamiento Específico.
 - b.4) Áreas de Planeamiento Remitido.

5.04. Suelo Urbano Común.

1. Se regula por las condiciones de tipología y edificabilidad establecidas para cada Unidad Homogénea en el Plan General de 1.986.
2. Se considera Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una manzana, que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, pertenecen a la misma modalidad de Suelo Urbano y tienen atribuido por este planeamiento igual edificabilidad. El caso general es que una Unidad Homogénea englobe varias parcelas diferentes, aunque no necesariamente completas, por lo que los límites de una Unidad Homogénea no tienen por qué coincidir con límites parcelarios.
3. Las Unidades Homogéneas son, finalmente, el procedimiento de identificación de cada uno de los fragmentos en que se dividen los terrenos para la aplicación del planeamiento, en el Suelo Urbano, designándose cada una por medio de su propia sigla numérica, que contiene referencias al polígono y manzana en que se sitúa, y la modalidad de régimen del suelo que le corresponda.

5.05. Modificación de la Normativa zonal.

1. En los terrenos señalados con Modificación de Normativa zonal prevalecen las determinaciones urbanísticas que se establecen específicamente en cada caso.
2. Sustituyen a determinaciones concretas que les corresponderían con arreglo a la aplicación directa de la Normativa zonal común, quedando vigentes, no obstante, el resto de condiciones establecidas por el Plan General de 1986.

5.06. Áreas de Planeamiento Incorporado

1. Se regirán por las determinaciones urbanísticas establecidas en las correspondientes modificaciones del Plan General de 1986 o en los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del mismo.
2. Las Áreas de Planeamiento incorporado aparecen identificadas en los Planos de Ordenación con las siglas API, seguidas de dos siglas que indican el tipo de figura de planeamiento que modifica o desarrolla ese ámbito del Plan General de 1986.
3. Las API cuentan con fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, sin perjuicio de la aplicación del contenido de los capítulos siguientes de este Título.

5.07. Unidades de Actuación

1. Se regirán por las determinaciones del Plan General de 1986: normativa zonal, usos y tipologías, pero con ligeras modificaciones de viario, tamaño y, en algunos casos, de edificabilidad de cara a facilitar su gestión.
2. Las Unidades de Actuación aparecen identificadas en los Planos de Ordenación con las siglas UE, seguidas de la sigla indicativa de la localización de zona y la numeración correlativa dentro de esta.

5.08. Áreas de Planeamiento Específico

1. Se regirán por fichas individuales que desarrollan un régimen urbanístico propio.
2. Son Unidades de Actuación que aparecen identificadas en los Planos de Ordenación con las siglas APE, seguidas de una numeración similar a las de las UEs.
3. No requiere la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución remite directamente al desarrollo de gestión.

5.09. Áreas de Planeamiento Remitido

1. Presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General previamente a cualquier actuación.
2. Son Unidades de Actuación que aparecen identificadas en los Planos de Ordenación con las siglas APR, seguidas de una numeración similar a las de las áreas anteriores.

5.10. Asignación de edificabilidades en Suelo Urbano

1. En Suelo Urbano Consolidado:
 - Suelo Urbano Común: La asignación de edificabilidades se hace por Unidades Homogéneas a través de módulos, que se determinan en listados organizados

por Polígonos. Las edificabilidades se refieren siempre a parcela neta y pueden resultar desiguales para las diferentes Unidades Homogéneas, sin que ello sea causa de reparcelación, pues, en el Suelo Urbano Consolidado la asignación de las edificabilidades y aprovechamientos se limita al ámbito representado por las Unidades Homogéneas.

Debe tenerse en cuenta que la edificabilidad, que corresponde a cada Unidad Homogénea, se denomina en los listados del Plan anterior "módulo de aprovechamiento construido" (ap.c).

En la tipología de Transformación, la edificabilidad se asigna por su medida global en metros cuadrados de construcción y no como módulo proporcional a la superficie de la parcela neta.

- Modificación de Normativa Zonal: La asignación de edificabilidad se hace mediante las determinaciones señaladas en anexo correspondiente. En caso de no especificarse, se seguirán las determinaciones fijadas para el suelo urbano común.
- Áreas de Planeamiento Incorporado: La asignación de edificabilidad se hace mediante las determinaciones señaladas en las fichas correspondientes a las API, es decir, en cada modificación o desarrollo del PGOU 1986 a que hacen referencia. En caso de que en los referidos instrumentos de planeamiento no se señale edificabilidad, se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbano Común.

2. En Suelo Urbano No Consolidado:

- La asignación de edificabilidad bruta viene determinada en la Ficha de cada UE, APE o APR (Unidad de Actuación, Área de Planeamiento Específico y Área de Planeamiento Remitido) respectivamente, para la tipología edificatoria prevista en la misma. Las edificabilidades se refieren siempre a parcela bruta. La superficie del ámbito referida en las fichas tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa, debido a lo cual la edificabilidad podrá sufrir pequeñas modificaciones. Aquí también se señala el Aprovechamiento Medio referido a los coeficientes de homogeneización señalados en el artículo siguiente.

5.11. Determinación del aprovechamiento medio aplicable al Suelo Urbano No Consolidado

1. Se rige por las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.
2. El aprovechamiento medio en cada ámbito de suelo no consolidado se calcula aplicando a la edificabilidad de cada uso el coeficiente de homogeneización que le corresponde calculado de acuerdo con lo estipulado en la letra j) del art.60 del TROTUAS.

3. A estos efectos, los coeficientes a considerar son los siguientes:

Residencial:	
Edificación unifamiliar	1,35
Edificación colectiva libre	1,00
Vivienda protegida	0,80
Dotacional privado	1,00
Terciario y comercial	1,55
Industria	0,60
Servicios	0,70

5.12. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento y edificabilidad

1. La asignación de aprovechamientos por el planeamiento tiene el expreso carácter de "sujeta a plazo", a los efectos previstos en el art. 41 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El Ayuntamiento podrá, mediante acuerdo expreso, prorrogar los plazos para edificar o rehabilitar exclusivamente en los supuestos previstos en los artículos 205 y concordantes del TROTUAS.

5.13. Parcelación

1. Serán indivisibles las parcelas que se encuentren en los supuestos del artículo 189.4 del TROTUAS. A estos efectos, las divisiones producidas por herencias, transmisiones o separaciones de patrimonio nunca podrán por sí mismas alcanzar efectos urbanísticos, considerándose las fincas como propiedad de varios en proindiviso, en tanto no se produzca la preceptiva licencia municipal de parcelación, sin perjuicio de su régimen jurídico, civil y tributario. Se considera como estado actual de la parcelación el recogido en los títulos inscritos en el registro de la propiedad, si se trata de fincas no procedentes de la división de otras, o si, en caso de serlo, la división se produjo antes del año 1970. A partir de esa fecha las únicas variaciones de la configuración de las fincas que puedan ser tenidas en cuenta son las que se hayan producido con licencia municipal de parcelación o como consecuencia de resolución firme de reparcelación. No tendrán, por lo tanto, consideración de parcelas separadas, a efectos urbanísticos, ni siquiera las divisiones producidas en escritura pública, o inscritas en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido licencia municipal, (art. 189 del TROTUAS), ni podrán legalizarse si no cumplen las condiciones urbanísticas fijadas para cada una de las tipologías de edificación, en los aspectos parcelarios.
2. Cualquier parcela que, estando incluida en una unidad de actuación, esté sometida a una equidistribución de cargas y beneficios, será indivisible hasta tanto esa equidistribución no se haya realizado.
3. Al conceder las licencias de parcelación, se cuidará de que las diversas parcelas no contengan diferentes proporciones de aprovechamiento, salvo que por los solicitantes se efectúe renuncia expresa a cualquier solicitud posterior de reparto, para igualar los aprovechamientos entre las diferentes parcelas obtenidas. Dicha renuncia será condición expresa para la licencia de parcelación, en los casos citados, debiendo hacerse constar en las escrituras de división.

4. En todo caso, las licencias de parcelación se ajustarán a lo dispuesto respecto de forma y proporciones de las parcelas mínimas, dentro de las Normas que regulan cada una de las tipologías de edificación previstas en este Plan General.

La parcela mínima a efectos de parcelación no tiene por qué coincidir con la mínima exigida a efectos de edificación, pues, si bien la normativa de parcelación pretende obtener edificaciones regulares sobre las parcelas resultantes, las parcelas ya configuradas de un modo diferente al exigido para parcelaciones, como resultado de procesos anteriores, no tienen por qué ser excluidas del derecho independiente a edificar, en especial en los casos, frecuentes dentro de las zonas consolidadas, en que las parcelas colindantes se encuentren edificadas de modo permanente y su agregación mutua sea físicamente imposible.

Por tanto, las Normas zonales tratan separadamente también el tema de la parcela mínima a efectos de su edificación.

Sin embargo, siempre que existan dos o más parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas para la tipología de que se trate, las parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta en la extensión necesaria para alcanzar los mínimos exigidos para parcelación, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de reparcelación que las convierta en propiedad proindiviso (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que permitiría la edificación de la parcela resultante.

En consecuencia, no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

5. En las tipologías, en que se relaciona el tamaño de las parcelas con la máxima densidad en viviendas por Hectárea (es decir, en las de utilización unifamiliar), puede admitirse la complementación, a efectos de cómputo global, de los excedentes de parcelas que rebasen de la superficie necesaria para un número entero de viviendas, con las superficies que falten a otras para alcanzar, a su vez, el número entero siguiente. Estas complementaciones podrán hacerse libre y voluntariamente, excepto en el supuesto de parcelas inferiores a la mínima para edificar una vivienda, que podrán exigir esa operación con carácter de normalización obligatoria. En todo caso, este tipo de vinculaciones entre las propiedades deberá reflejarse en la inscripción registral de todas las fincas implicadas.
6. Para parcelar una finca en lotes menores deberán respetarse, igualmente, las condiciones precisas para que estos últimos sean normal y plenamente edificables, incluyéndose, por lo tanto, entre las condiciones a tener en cuenta las situaciones de los locales resultantes respecto de patios de manzana, servidumbres de luces, cumplimiento de retranqueos, luces rectas, etc.

Capítulo II Condiciones de Uso

Sección Primera Introducción.

5.14. Regulación de los usos

1. El presente Plan General establece la ordenación de los distintos usos que pueden tener lugar en el Suelo Urbano por medio de una doble regulación derivada, en primer lugar, de una división del suelo en Zonas y, a continuación, del establecimiento de limitaciones a la intensidad y situaciones en que los distintos usos posibles en una Zona puedan desarrollarse en función del uso característico o predominante de la Zona, y de la naturaleza propia de cada uno de ellos.
2. El tipo de usos admisibles en cada Zona es, en general, independiente de la tipología de la edificación, aunque algunas tipologías se caracterizan por un cierto grado de especialización en usos concretos.
3. Hay usos que se caracterizan por aparecer mezclados dentro de las tramas urbanas normales y que no aparecen individualizados en la zonificación sino que se sitúan indiferentemente dentro de las Zonas en que están permitidos, adoptando la tipología edificatoria que corresponda. Otros suelen aparecer aislados, constituyendo Zona propia, como tipologías simultáneamente de edificación y uso.
4. La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas o a producir contaminación atmosférica debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos sobre la materia.

5.15. Usos existentes

1. La descripción de condiciones exigibles a cada uno de los usos previstos en estas Normas se refiere, básicamente, a la implantación de nuevos usos.
2. Para los usos ya existentes, una vez encuadrados en la clasificación de la Norma, no se establece la condición de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones que se fijan para las nuevas instalaciones, salvo en los supuestos previstos en la regulación del fuera de ordenación prevista en estas Normas.
3. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades respecto de otras son aplicables a los usos existentes, estableciéndose un plazo de cuatro años para su adopción, transcurrido el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.
4. Se exceptúa de lo anterior el cumplimiento de las condiciones de situación y emplazamiento según Zona, Uso o Tipología, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad, las cuales sólo serían aplicables para casos de carencia de

licencia, cambios de titularidad o reformas que superen el simple mantenimiento y conservación.

5. Todo lo señalado en los apartados precedentes se establece con independencia de que en los usos existentes deban efectuarse reformas o implantarse medidas correctoras por aplicación de normativas sectoriales específicas, en cuyo caso no resultaría de directa aplicación lo determinado en el apartado anterior.

Sección Segunda Zonificación de Usos.

5.16. Definición

1. Las tipologías de edificación, que sirven de contenedor tanto al uso residencial como a la mayor parte de los restantes usos urbanos, según se ha señalado en la Sección anterior, no llevan asignados los usos por si mismas, sino que pueden adoptar los que corresponden a cada Zona urbana según el planeamiento. A estos efectos, se establece una zonificación de usos, independiente de la de tipologías, en la que se regulan para cada Zona los usos característicos, autorizados y prohibidos, así como sus intensidades.
2. La zonificación de usos se desarrolla gráficamente y por medio de la presente normativa.

5.17. Diversificación en Zonas

1. Las Zonas que se establecen, son las siguientes:
 - a) Zona Residencial
 - b) Centro Comercial de Barrio
 - c) Zona Urbana Intermedia
 - d) Zona Central
 - e) Zona Industrial
 - f) Zona Equipamiento

5.18. Zona Residencial.

1. La Zona Residencial se caracteriza por el predominio absoluto de éste uso (uso característico), admitiéndose los demás usos como autorizables solamente en la proporción necesaria para el servicio de la población residente dentro de la propia Zona, y estando siempre supeditados a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.
2. En los casos de núcleos de tradición rural, pueden ser autorizados igualmente los usos propios de la actividad agraria. En tal supuesto, estos usos se admitirán solamente vinculados a la vivienda y no como instalaciones independientes.

3. En estas Zonas, aún en las tipologías de residencia colectiva, será excepcional la dedicación de los bajos y primera planta bajo rasante de la edificación a Locales Abiertos al Público, o Dotaciones Colectivas de Equipamiento, sino que se utilizarán básicamente para la propia residencia, espacio libre cubierto, o para el uso de Garaje y aparcamiento, según la tipología de edificación de que se trate, si bien, los Garajes no estarán afectados por la limitación referente a primer sótano.
4. De igual manera, será excepcional la autorización de edificios completos destinados a los usos distintos del Residencial citados en los puntos anteriores, quedando expresamente prohibido el uso Industrial y de Almacenaje.
5. El uso residencial unifamiliar no se determina en la zonificación de usos, siendo obligatorio para la tipología edificatoria unifamiliar, si se destina a vivienda, y optativo en todas las tipologías de baja altura, salvo especificaciones concretas que la hagan obligatoria en algunos casos.

5.19. Centro Comercial de Barrio

1. La Zona denominada Centro Comercial de Barrio se caracteriza por la predominancia del uso residencial (uso característico), pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comerciales (usos autorizables), concentrados de modo que sirvan a una serie de zonas residenciales anejas, centralizando las actividades de intercambio.
2. En estas Zonas, las plantas bajas y primera planta bajo rasante pueden ser destinadas a usos diferentes del Residencial, siendo obligatorio en las tipologías que se indiquen. Excepcionalmente podrán autorizarse edificios completos destinados a usos diferentes del Residencial, si bien siempre dentro de la exigencia de ser actividades proporcionadas a la realidad y necesidades del barrio de que se trate.
3. Las actividades a desarrollar, en todo caso, deben ser compatibles con la vivienda, prohibiéndose expresamente el uso Industrial y de Almacenaje.
4. Los Garajes bajo rasante podrán ocupar más de una planta de sótano.

5.20. Zona Urbana Intermedia

La Zona denominada Urbana Intermedia se caracteriza por la predominancia del uso residencial (uso característico), pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comerciales, (usos autorizables), distribuidos de forma difusa, sin crear polaridades especiales ni alcanzar un nivel intenso de actividad, y los usos se regulan de idéntica manera a la descrita para el Centro Comercial de Barrio.

5.21. Zona Central.

1. La Zona denominada Central es la característica de los puntos de mayor actividad del sistema urbano completo. En ella, junto a la residencia, se producen todos los restantes usos urbanos, como característicos, con excepción del Industrial en los términos expresados en el apartado 4 de este artículo.

2. En ésta Zona se prohíbe, en obras de nueva planta, el destino de las plantas bajas a vivienda, o la creación de nuevas viviendas, a través de obras de reforma, en situación de planta baja; excepto en los casos en que el uso sea unifamiliar o la construcción se encuentre retirada de la alineación.
3. En todas las plantas restantes se admite la mezcla de usos, limitándose sus intensidades y situaciones de acuerdo con la regulación propia de los mismos que más adelante se detalla, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas o riesgos se refiere.
4. Se considerarán usos autorizables los almacenes, pequeños talleres y PYMES asimilables que no sean especialmente molestas ni contaminantes, considerando prohibidos los característicos de las zonas industriales.

5.22. Zona Industrial.

1. La Zona denominada Industrial se caracteriza por el predominio absoluto del uso Industrial y de almacenaje en sus distintas tipologías e intensidades (uso característico). También y según sub-zonas y tipologías edificatorias, puede albergar otros usos colectivos o de servicios como característicos o autorizables.
2. En esta Zona se prohíbe, con carácter general, y salvo las excepciones que se efectúen en las regulaciones de las sub-zonas, el uso vivienda, en cualquiera de sus variantes.
3. A excepción de esta Zona, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan actividades industriales y de almacenes como tales en ninguna otra Zona. Las actividades análogas a las industriales, pero en la dimensión de talleres artesanos, son las únicas que se admiten mezcladas dentro de las zonas no industriales y, aún en ese caso con las limitaciones de ubicación o tratamiento que se establecen para los usos de locales abiertos al público y locales de trabajo, tal como estos se definen en su Capítulo correspondiente del presente Título.
4. Con el fin de promover la especialización de actividades y usos, las Zonas industriales podrán estar categorizadas, dando lugar a sub-zonas, según los siguientes tipos:
 - a).- Gran Industria
 - b).- PYME / Logística
5. Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos más restrictiva, se establece la siguiente regulación general de usos por sub-zonas:
 - La sub-zona de Gran Industria se corresponde con áreas destinadas a acoger industrias de gran tamaño con exigencias de parcelas de gran superficie para su ubicación. Su regulación de usos es la siguiente: Uso característico: Gran Industria. Usos prohibidos: todos los demás.

La tipología edificatoria característica de esta sub-zona es la denominada Gran Industria.
 - La sub-zona de PYME / Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los

correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al Público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.

Las tipologías edificatorias características de esta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (Limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.

6. En el resto de Zonas de Industria en que no se establezcan sub-zonas, la posibilidad de implantación de determinados usos industriales vendrá determinada únicamente por la capacidad de acogerlos que se deriva de la tipología edificatoria que en ellas se permita, según su calificación en Unidades Homogéneas.
7. Las gasolineras o locales de venta al por menor de carburantes, lubricantes y combustibles podrán localizarse en cualquiera de las sub-zonas de la Zona Industrial, salvo en la de Gran Industria.

5.23. Zona Equipamiento.

1. La Zona denominada Equipamiento engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina.
2. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.

Sección Tercera Clasificación de Usos.

5.24. Clasificación

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:
 - A. Vivienda
 - B. Garaje y aparcamiento
 - C. Locales abiertos al público
 - D. Instalaciones de espacio libre o vía pública
 - E. Industrial y de almacenaje
2. La división de usos anterior se efectúa a los solos efectos de agrupar diversas actividades en conjuntos homogéneos, de manera que puedan ser objeto de una regulación urbanística básica. Ello sin perjuicio de que, en aplicación del artículo 228 del TROTUAS, está sujeto a licencia municipal el ejercicio de una actividad cuando en un local se modifique la que presenta según los epígrafes del IAE, o

clasificación que la sustituya, a pesar de que la inicial y la pretendida se encuadren dentro del mismo tipo de uso global.

3. Dentro del suelo clasificado como urbano también se dan usos vinculados a los sistemas generales y locales en cualquiera de sus categorías (comunicaciones, dotaciones colectivas de equipamiento, infraestructuras,...). No obstante la regulación de dichos usos se establece en el Título VIII, exclusivo para tales sistemas.

5.25. Modalidades de los edificios respecto de su uso

1. Los edificios, por razón de su uso, pueden ser exclusivos o colectivos. Tienen la consideración de edificios exclusivos los que se destinan a un sólo local de utilización conjunta por el mismo titular, independientemente de que conste de una o varias plantas, o de que la utilización que de él se haga incluya varios usos diferentes, siempre que no se realicen independientemente, sino con comunicación entre todos ellos. Se consideran edificios colectivos los demás; es decir, aquéllos en los que se sitúan distintos locales independientes entre sí y con diferentes titulares, aún cuando los usos de todos ellos pertenezcan al mismo tipo según la clasificación de estas Normas.
2. A los efectos de la clasificación que se establece en este artículo, se considera edificio la parte de construcción que se separa de otras por planos verticales desde el terreno a la cubierta, aunque compartan los muros de separación o elementos estructurales con otra parte de la construcción realizada simultáneamente y que cuentan con su propio acceso independiente. La consideración de edificio independiente no se altera si el plano de separación se interrumpe a nivel de sótano o de espacio bajo cubierta, para compartir elementos comunes con el resto de la construcción.

Subsección A Uso Vivienda.

5.26. Vivienda.

1. Dentro de la modalidad de vivienda, se establecen dos variantes:
 - Unifamiliar
 - En edificios colectivos o bloques.
2. La vivienda unifamiliar es la que se sitúa en edificio exclusivo, tal como se ha definido en el artículo precedente
3. La vivienda colectiva, por el contrario, es la que se desarrolla en edificios que contienen más de una vivienda por cada unidad parcelaria.
4. Las condiciones en que debe desarrollarse el uso de vivienda, en cualquiera de sus modalidades, en cuanto a programa, disposición funcional, parámetros dimensionales y condiciones higiénico-sanitarias, son las determinadas por las Normas de Diseño del Principado de Asturias (actualmente aprobadas por Decreto 39/1998, de 25 de junio), para las cuales estas Normas constituyen un complemento regulador de aspectos específicos.

5.27. Trasteros.

Los trasteros ubicados en edificios de viviendas se regularán por lo establecido en las Normas de Diseño del Principado, y cumplirán además las siguientes condiciones:

- El acceso tendrá lugar desde los elementos comunes del edificio y, en ningún caso, se producirá desde la propia vivienda o elemento privativo.
- Los trasteros podrán disponer de huecos abiertos en la cubierta o en fachada, si bien sus superficies de iluminación y ventilación serán siempre inferiores a las consideradas como mínimas en las Normas de Diseño para piezas habitables.
- En los trasteros podrá instalarse un punto de luz y una toma de corriente eléctrica, quedando prohibida cualquier otra instalación eléctrica, de fontanería, saneamiento o de cualquier otra índole.

5.28. Situación de las viviendas

1. Las viviendas se situarán en planta baja o superiores, no pudiendo contar con piezas habitables en sótano, y manteniendo luces rectas en sus huecos cualquiera que sea su relación con la rasante del terreno.
2. Cuando las viviendas se sitúen en edificios colectivos, podrán ocupar la planta baja si así se establece en la zonificación de usos para la Zona de que se trate, pero su nivel de suelo en las piezas habitables deberá mantenerse, en ese caso, al menos un metro por encima de la rasante del terreno, excepto si se trata de viviendas para personas en situación de movilidad reducida, en las que la zona de acceso podrá mantenerse a nivel, con llegada en horizontal o por medio de rampa.
3. En viviendas unifamiliares la relación de nivel del suelo de piezas habitables con el de terreno es libre, siempre que se cumplan las condiciones de luces rectas.

5.29. Relación del uso de vivienda con otros

1. En la modalidad de vivienda en edificios colectivos, este uso podrá convivir con otros diferentes, pero manteniendo un carácter preferente, es decir, subordinándose los demás usos a no interferir con el de vivienda.
2. La relación que deben mantener los restantes usos urbanos, que en cada Zona se acepten como de posible convivencia con el uso de vivienda, se concreta del modo siguiente: no se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial, ni se situará ningún uso distinto del de vivienda ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.
3. Los planos de separación, sean paredes o forjados de piso, que separen locales de uso de vivienda o dormitorio en uso hotelero, de locales abiertos al público, deberán ser aislados, de modo que no transmitan ruidos o molestias, de conformidad con la normativa reguladora de esta materia.

4. Como parte de los usos de la vivienda, se admiten las actividades productivas de los que la habitan, siempre que las actividades no vengán afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no entren en la consideración de locales abiertos al público y que convivan con la propia vivienda a través de un acceso único para ambos.

Estos usos cumplirán con las condiciones de habitabilidad requeridas para las viviendas.

5. En la modalidad de vivienda unifamiliar, este uso podrá igualmente convivir con otros diferentes admitidos en la Zona, incluso de locales abiertos al público (comercios, hostelería...). No obstante, al igual que ocurre en la vivienda colectiva, dichos usos se subordinarán al de vivienda.

5.30. Viviendas existentes

1. Lo establecido hasta aquí son las condiciones exigibles para viviendas de nueva construcción, y no implica la condición de fuera de ordenación para las viviendas existentes que no se ajusten a ellas. Sin embargo, las condiciones fijadas para nueva planta serán obligadamente mantenidas en las viviendas ya construidas que cumplan con ellas y tampoco podrán autorizarse reformas que conduzcan a mayores diferencias con esas condiciones en viviendas existentes que ya no las cumplan.
2. En cambio, se admiten, incluso en edificios catalogados, las obras conducentes a mejorar las condiciones higiénicas de las piezas habitables, aún cuando no se alcancen las establecidas para nueva planta, y siempre que se demuestre su compatibilidad con la conservación general y con los elementos significativos de la arquitectura de que se trate de modo concreto.

5.31. Nuevas viviendas en edificios existentes

1. Cuando se trate de habilitar para uso de vivienda locales existentes con diferente uso anterior o de obtener un mayor número de viviendas por división o diferente distribución de las existentes, deberán cumplirse las condiciones fijadas para viviendas de nueva planta.
2. Si lo anterior se produce en procesos de rehabilitación sobre edificios catalogados, podrán admitirse algunos márgenes de variación respecto de las dimensiones o superficies de las piezas, siempre que aparezcan debidamente justificadas. No se admite, por el contrario, ninguna tolerancia para las condiciones de luces rectas exigidas a las piezas habitables, en el caso de conformación de viviendas diferentes de las actuales en número o extensión.

Subsección B

Uso de Garaje y Aparcamiento.

5.32. Garaje y aparcamiento

Como garaje y aparcamiento se consideran solamente los locales o espacios de estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero nunca los destinados a taller de reparación. Cuando el almacenamiento se efectúe con destino a la venta en el mismo local, este se considerará como local comercial y no como garaje.

5.33. Modalidades

1. Se consideran garajes los locales cerrados; aparcamientos los espacios pavimentados al efecto pero abiertos, y cabinas los locales con su propio cierre individual dentro de un local más amplio de garaje. Al hablar de aparcamientos se entiende que se trata, no obstante, de plazas situadas al interior de las parcelas privadas y no en vía pública, de las que se trata en el Título IX de estas Normas.
2. Respecto de su forma de utilización, los garajes y aparcamientos se clasifican en los siguientes tipos.
 - Individual: para uso de una sola vivienda o de un sólo vehículo si no se sitúa vinculado a la vivienda.
 - Colectivo: cuando se destina a vehículos de distintos propietarios, esté o no vinculado a las respectivas viviendas. En éste tipo de locales, si se realiza cobro por la estancia de vehículos, es a título privado en relación con el titular de cada plaza.
 - Público: igual que el colectivo, pero si las plazas de estacionamiento se pueden utilizar de modo rotacional. Dentro de éste tipo de garajes y aparcamientos pueden existir o no instalaciones de control de acceso y cobro de la estancia.
3. Por su situación, los garajes pueden situarse formando parte de una edificación mayor y destinada, además, a otros usos o constituir edificación exclusiva propia.

Esta última modalidad, aplicada para garajes colectivos o públicos, puede ser autorizada en todas las Zonas con independencia de las tipologías de edificación que en ellas se encuentren, siempre que la construcción se adapte a los volúmenes y disposición de la tipología de que se trate y que este tipo de utilización se autorice individualmente por el Ayuntamiento en cada caso y una vez comprobado que el impacto de sus accesos y salidas sobre el tráfico, en las redes viarias circundantes y en el esquema general de la ciudad o barrio, es admisible.

4. En aparcamientos no es preciso diferenciar situaciones, siendo indiferentes a los efectos de la regulación de esas Normas que las correspondientes plazas se sitúen totalmente al descubierto, bajo la edificación en espacio diáfano correspondiente al nivel de planta baja o provistas de cubierta sobre postes pero sin cierres laterales. Estas diferentes situaciones no alteran el concepto de aparcamiento, y sus correspondientes regulaciones constructivas se recogen, cuando resulta preciso, en las Normas de las diferentes tipologías de edificación.

5.34. Compatibilidad con otros usos.

1. El uso de garaje-aparcamiento generalmente es complementario de otros usos principales, su dotación constituye una obligación asociada a los mismos y, por lo tanto, resulta compatible con ellos.
2. Los inmuebles, cuyo uso característico sea el de garaje-aparcamiento, podrán albergar también cualquiera de los otros usos contemplados en estas Normas distintos del de vivienda y permitidos en función de la Zona en que se implante y en las situaciones en que sea posible, según la regulación propia del uso de que se trate.

5.35. Dotaciones mínimas de aparcamientos o garajes

1. En todas las Zonas a las que afectan las presentes Normas, se resolverá, al interior de las parcelas destinadas a uso de vivienda y, por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de aparcamientos o garajes necesaria para poder alojar el siguiente número de coches, en relación con el número de viviendas que en las parcelas se sitúen:
 - Si el número de viviendas es inferior a 4, una plaza/vivienda.
 - Para 4 viviendas o más, 1,25 plazas/vivienda
2. No se establece, con carácter general, una proporción de aparcamientos para los usos de dotación o equipamiento, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización. No obstante, a título orientativo, se señalan las siguientes:
 - Educativo: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
 - Cultural y Asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.
 - Administración Pública: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
 - Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Las plazas mínimas de aparcamiento exigibles a otros equipamientos distintos de los señalados se asignarán por similitud con éstos.

3. Respecto de los restantes usos, las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de aparcamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m² de superficie construida; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 50 m² construidos
4. En los cálculos anteriores, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.
5. Las plazas, en la cuantía indicada, deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje o aparcamiento de los edificios existentes, en la cuantía exigida por estas Normas.

5.36. Capacidad mínima.

Todo espacio, que pretenda ser destinado a garaje o aparcamiento, deberá disponer, al menos, de seis plazas para turismos en las condiciones (de acceso, dimensionales, de ventilación, etc...) que se señalan en los artículos posteriores, salvo en los casos siguientes:

- Viviendas unifamiliares.
- Edificios colectivos de viviendas o de otros usos, a los que se exigiría una dotación mínima de plazas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo precedente, si este mínimo resulta inferior a seis unidades.

5.37. Características y dimensiones de los garajes y aparcamientos

1. Las características, dimensiones y demás parámetros referidos a áreas de acceso, rampas, vías de circulación, plazas, accesos peatonales y dotaciones interiores e instalaciones, sea cual sea el tipo de garaje o aparcamiento de que se trate, deberán cumplir con lo establecido por las vigentes Normas de Diseño del Principado de Asturias para edificios de viviendas, respecto a las cuales estas Normas constituyen un complemento regulador de aspectos específicos.

Así mismo, deberán cumplir con el resto de Normativa sectorial de aplicación, tanto en materia de electricidad, como de ventilación o de protección contra incendios.

2. No obstante lo anterior, en tipología de vivienda unifamiliar y modalidad de garaje individual, podrá prescindirse del área de acceso exigible con carácter general, si de las circunstancias de la parcela y de la vía pública, de la que ésta tome acceso, pueda deducirse que no se producirán interferencias en el tráfico peatonal y rodado y siempre y cuando se dote a la puerta de acceso de vehículos de mecanismo de apertura a distancia y de elementos de señalización.

5.38. Exigencia de las dotaciones obligatorias

1. La dotación de plazas de estacionamiento, en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate, hasta el extremo de poder ser motivo de reducción de aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento en las obras de nueva planta.
2. No obstante lo anterior, cuando las características físicas, morfológicas, arqueológicas o del subsuelo impidan el cumplimiento razonable de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá permitir la reducción o extinción de la obligatoriedad de la reserva.

5.39. Vados para el acceso de vehículos a las parcelas y construcciones

1. Las autorizaciones para vados se concederán, a razón de uno por parcela, en los siguientes casos:
 - Garajes o aparcamiento colectivos, sean públicos o privados.
 - Garajes o aparcamientos de viviendas unifamiliares.
 - Locales comerciales destinados a almacenes, talleres de reparación, locales de venta de vehículos o similares, en los que por la naturaleza de la actividad que en ellos se desarrolle, esté justificado el acceso de vehículos a su interior y cuenten con dimensiones adecuadas para albergarlos.
 - Aquellos otros que vengan impuestos por la normativa vigente, o que resulten convenientes en función de las características del edificio, del local y de la vía pública de la que se tome el acceso.
2. En una parcela podrá autorizarse más de un vado si, por aplicación de la normativa vigente, se requiere dotarla de más de un acceso.
3. La condición de permanente u horario del vado así como su franja horaria, serán determinadas por el Ayuntamiento una vez analizadas las características y necesidades específicas de la actividad que se desarrolle en el local a que sirve.

5.40. Regulación de garajes en el subsuelo público.

1. Podrán destinarse al uso de garaje público de explotación privada o al de garaje colectivo privado, según éstos se definen en el artículo 5.33.2 de estas Normas, el subsuelo de los terrenos afectos al uso y dominio público zonificados de Espacios libres, Equipamiento Público y Viario por el Plan General, previa desafectación, siempre que no se menoscabe el uso general o servicio público a que se destine el suelo bajo el que se ubiquen y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
2. Tendrá cabida como uso compatible y complementario del anterior el de instalación de lavado de vehículos.
3. Quedan excluidos de esta posible utilización del subsuelo terrenos destinados a Zona Verde o reservados para este tipo de dotación pública.
4. Los edificios, destinados a este uso, deberán cumplir los parámetros mínimos establecidos para garajes colectivos en el Decreto del Principado de Asturias, 39/98, de 25 de junio, sobre Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas o en la normativa que lo complementa o sustituya, así como en las disposiciones legales o reglamentarias de toda clase que afecten a este tipo de uso y edificación.
5. No se fijan reglas generales para la ocupación y emplazamiento respecto a otras unidades homogéneas, pero, en función de los condicionantes del entorno, de la edificación perimetral, de la topografía, dichos parámetros deberán ser objeto de análisis y aprobación municipal.
6. La instalación privada se ejecutará a partir de un plano o conjunto de planos, dependiendo de la topografía del terreno, denominados de referencia, para establecer, en cada caso, la franja de terreno que se mantiene de titularidad pública. Se definirán por los servicios técnicos municipales, en función del acabado superficial que acuerde el Ayuntamiento. Dichos niveles deberán ser

fijados con precisión en los Proyectos y ser objeto de aprobación municipal. Por debajo de ese plano deberán incluirse, al menos, todos los elementos estructurales así como las soluciones constructivas de impermeabilización del forjado de techo de la primera planta de sótano.

7. La potencia o altura máxima que alcanzará dicha explotación no excederá de nueve plantas y treinta metros, que se medirán desde el plano de referencia definido anteriormente y la capa superior del pavimento terminado del último sótano posible.
8. Por debajo de dicha altura sólo se admitirán elementos estructurales, de cimentación, drenajes, redes e instalaciones generales del edificio.
9. Por encima del plano de referencia, solamente podrán emerger los elementos necesarios de conexión de los tráfico rodados y accesos peatonales, así como los elementos necesarios de la instalación que deban situarse al exterior, tales como chimeneas de ventilación, elementos para regulación de los accesos, postes, barreras y otros elementos funcionales.
10. En cualquier caso, será requisito previo a la utilización del subsuelo, que mediante Estudio de Detalle, se definan la cota o nivel del plano o planos de referencia, la ocupación máxima, el número de plantas y la altura máxima, el emplazamiento y superficie de los accesos rodados y peatonales, y la localización de las chimeneas de ventilación.

Subsección C

Uso de Locales Abiertos al Público.

5.41. Locales abiertos al público

1. Como locales abiertos al público se conceptúa una amplia variedad de utilidades que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A).- Comercio
 - B).- Recreativos/Culturales.
 - C).- Oficinas.
 - D).- Alojamientos temporales.

5.42. Comercio. Definición y condiciones.

1. Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares (locales de atención estética; gimnasios; limpieza y reparación de artículos; consultas sanitarias ...).

Esta modalidad se subdivide, a su vez, en tres especialidades en función de su superficie y modo de organización espacial:

a. Grandes Establecimientos:

- Establecimientos individuales o colectivos con superficie útil de explotación y venta al público igual o superior a 2.500 m².
- Establecimientos integrados en cadenas sucursalistas, siempre que éstas cuenten en el conjunto de la comunidad autónoma con más de 10.000 m² de superficie útil de exposición y venta al público o con más de 25 establecimientos.
- También determinados establecimientos individuales, cuando formen parte de un establecimiento colectivo y no superen individualmente 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta al público, si el conjunto supera los 4.000 m² de exposición y venta al público.

b. Establecimientos comerciales medianos.

- Los que, individuales o colectivos, y destinados al comercio al por menor de productos alimenticios y de gran consumo en régimen de autoservicio tanto en la modalidad de supermercado como en la de “descuento duro”, cuenten con una superficie de venta y exposición no inferior a 400 m² y no superen los límites fijados para los grandes establecimientos.

c. Pequeño comercio

- Resto de establecimientos comerciales y de servicios terciarios que no se clasifiquen en los apartados anteriores.

2. Con independencia de la normativa sectorial, que resulte de obligado cumplimiento para los grandes y medianos establecimientos comerciales, y de lo que, en su caso, determine el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los locales destinados a uso comercial deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ubicación y accesos: En edificios residenciales y según Zona, los establecimientos comerciales medianos y pequeños podrán instalarse en planta baja, primera y primera bajo rasante, con acceso independiente y directo desde la vía pública, y siempre cumpliendo con las condiciones de subordinación respecto del uso de vivienda. También podrán instalarse en edificios exclusivos, modalidad única admitida para los grandes establecimientos.
- Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. y los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

- En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
- Organización interior: Será libre, en cuanto a dimensiones y disposición de elementos de circulación horizontal y vertical, siempre y cuando se cumpla con la normativa sectorial, de accesibilidad y de protección contra incendios vigente.
- Altura libre de pisos: se fija conforme se señala en los artículos correspondientes del presente Título sobre Condiciones generales de composición, tanto para edificios de nueva planta como para obras de reforma.
- Condiciones de iluminación y ventilación: En defecto de disposiciones específicas al respecto en normativa sectorial o en materia de trabajo, los locales destinados a comercio, en que esté prevista la permanencia de personas, deberán alcanzar unas condiciones de iluminación y ventilación, al menos, similares a las exigidas para los locales habitables del uso vivienda, si bien dichos niveles podrán ser obtenidos por medio de sistemas de iluminación y ventilación artificial.
- Aseos:
 - a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
 - b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
 - c) Los aseos de los comercios podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total de venta, incluidos los espacios comunes de uso público.
 - d) Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro - lavabo) serán de:
 - 1,70 m² para aseo conjunto.
 - 2,50 m² para cabinas separadas.
- Ordenación de carga y descarga: cuando la superficie construida del local alcance los 1500 m² o los 500 m² en los comercios alimentarios o mixtos se dispondrá, en el interior del local o parcela y con acceso desde la vía pública, de una dársena de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, con una altura libre de 3,30 metros, como dimensiones mínimas, en la cual se efectuarán las labores de carga y descarga de mercancías.

Se aumentará en una unidad esa dotación por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

5.43. Recreativo/cultural. Definición y condiciones.

1. El uso de locales abiertos al público con finalidad recreativa o cultural engloba los servicios relacionados con actividades de ocio y relación. Se divide en las siguientes categorías:

a) Salas de reunión:

- Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, y también salas de conferencias y exposiciones, y otras actividades de similar naturaleza.

b) Hostelería:

Engloba los locales en que se consumen alimentos y bebidas, en todas sus modalidades: Restaurantes y sidrerías, cafés, bares y disco bares, etc...

2. Con independencia del obligado cumplimiento para los locales que alberguen estos usos de la normativa referente a Espectáculos Públicos y a Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y de que la posibilidad de emplazamiento de los mismos esté condicionada por la existencia de la Ordenanza Municipal sobre Distancias Mínimas, cuyos preceptos se integran a todos los efectos en la presente Normativa, los locales destinados a uso recreativo /cultural deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ubicación y accesos: En edificios residenciales y según Zona, los locales recreativos y culturales podrán instalarse en planta baja, primera bajo rasante y plantas superiores, con acceso independiente y directo desde la vía pública, sin comunicación alguna con las viviendas o sus elementos comunes, incluidos, en su caso, los zaguanes previos a los portales y siempre cumpliendo con las condiciones de subordinación respecto de dicho uso. También podrán instalarse en edificios exclusivos.
- Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de uso público, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial y la prestación del servicio, así como los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- En ningún caso la superficie de uso público será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
- Organización interior: Será libre, en cuanto a dimensiones y disposición de elementos de circulación horizontal y vertical, siempre y cuando se cumpla con la normativa sectorial, de accesibilidad y de protección contra incendios vigente.

- Altura libre de pisos: Se fija conforme se señala en los artículos correspondientes de las presentes Normas sobre condiciones generales de composición, tanto para edificios de nueva planta como para obras de reforma.
- Aseos:
 - a) Los locales dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Dicha dotación se incrementará, a partir de 100 m² de superficie de uso público del local, con un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100).
 - b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, que no necesariamente ha de estar independizado completamente por elemento de cierre hacia el local, si se disponen los lavabos en un distribuidor al que abran tanto las puertas de paso a los inodoros como la de acceso desde el referido vestíbulo.
 - c) Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro - lavabo) serán de:
 - 1,70 m² para aseo conjunto.
 - 2,50 m² para cabinas separadas.
- Condiciones de iluminación y ventilación: En defecto de disposiciones específicas al respecto en normativa sectorial o en materia de trabajo, los locales destinados a uso recreativo o cultural, en que esté prevista la permanencia de personas, deberán alcanzar unas condiciones de iluminación y ventilación, al menos, similares a las exigidas para los locales habitables del uso vivienda, si bien dichos niveles podrán ser obtenidos por medio de sistemas de iluminación y ventilación artificial.
- Los locales, que precisen adoptar medidas generales de aislamiento acústico por contar con música amplificada, o por resultar previsible la generación en su interior de altos niveles de ruido en el desarrollo propio de la actividad, deberán contar obligatoriamente con doble puerta de acceso en formación de vestíbulo cortavientos y sistema de ventilación o acondicionamiento de aire artificial que posibilite el funcionamiento de los mismos con puertas y ventanas cerradas.

5.44. Oficinas. Definición y condiciones

1. Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios), que consumen un espacio propio e independiente, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios de atención sanitaria y estética a las personas y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

No serán considerados dentro de este uso los despachos profesionales u oficinas en los que la afluencia de público sea de escasa entidad y se desarrollen conjuntamente con el programa de vivienda en las condiciones señaladas en el artículo 5.29 de las Normas.

2. Los locales destinados a oficinas, con independencia de otras normativas que puedan afectarles, cumplirán con las siguientes condiciones:
 - Ubicación y accesos: En edificios residenciales y según Zona, las oficinas abiertas al público podrán instalarse en planta baja, primera bajo rasante y plantas superiores, con acceso independiente y directo desde la vía pública o desde zaguanes previos a los portales y siempre cumpliendo con las condiciones de subordinación respecto del uso de vivienda. También podrán instalarse en edificios exclusivos.
 - No obstante, siempre que se respeten los requisitos de ubicación respecto del uso residencial y no se trate de actividades sujetas al RAMINP, podrán autorizarse, en edificios colectivos y con acceso desde los elementos comunes de circulación de las viviendas, pequeñas oficinas en las que, por la naturaleza de la actividad a desarrollar en ellas, no se prevea afluencia de público que pueda causar molestias.
 - Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.
 - Altura libre de pisos: Se definirá en función de los artículos correspondientes del presente Título (Condiciones Generales de Composición) tanto para edificios de nueva planta como para obras de reforma.
 - Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - a) Hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
 - b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio de aislamiento, que no necesariamente ha de estar independizado completamente por elemento de cierre hacia el resto del local, si se disponen los lavabos en un distribuidor al que abran tanto las puertas de paso a los inodoros como la de acceso desde el referido vestíbulo.
 - Condiciones de iluminación y ventilación: En defecto de disposiciones específicas al respecto en normativa sectorial o en materia de trabajo, los locales destinados a oficinas, en que esté prevista la permanencia de personas, deberán alcanzar unas condiciones de iluminación y ventilación, al menos, similares a las exigidas para los locales habitables del uso vivienda, si bien dichos niveles podrán ser obtenidos por medio de sistemas de iluminación y ventilación artificial.

5.45. Alojamientos temporales

1. Para el uso residencial de alojamientos temporales, hotelero y similares, o de residencias (colegios mayores, congregaciones religiosas, residencias de tercera edad...), regirán las condiciones mínimas exigidas por la legislación sectorial vigente.
2. A efectos de regular las condiciones mínimas de dimensiones, o de iluminación y ventilación de huecos de locales habitables, y a falta de otras determinaciones en la normativa sectorial correspondiente, serán de aplicación las condiciones de higiene para nueva planta de las Normas de Diseño autonómicas para edificios de viviendas así como el articulado del Capítulo siguiente del presente Título. La condición de habitables para los locales correspondientes a alojamientos temporales se deduce por analogía con lo establecido al hablar de viviendas, es decir, se consideran habitables los locales con uso análogo a los que tienen esa consideración en el caso de vivienda.

5.46. Compatibilidad con otros usos.

1. Se consideran compatibles entre sí cualesquiera de las actividades que se incluyen en las clases en que se subdivide el uso de locales abiertos al público, sin necesidad de establecer otras limitaciones que las que puedan derivarse de la Zona en que se encuentren, de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente en cuanto a condiciones de compartimentación o accesos, o de la aplicación de Ordenanzas específicas.
2. Los inmuebles, cuyo uso característico sea el de locales abiertos al público, podrán albergar también cualquiera de los otros usos contemplados en estas Normas, permitidos en función de la Zona en que se implante y en las situaciones en que sea posible, según la regulación propia del uso de que se trate.

Subsección D

Uso de instalaciones de espacio libre y vía pública.

5.47. Instalaciones de espacio libre y vía pública.

1. Se trata de actividades que se sirven de instalaciones con construcciones de pequeño tamaño y en general de utilización temporal o precaria.

Tanto las de carácter permanente como las de carácter temporal se desarrollan en éste apartado, por lo que a suelo urbano se refiere.

2. Se incluyen en esta categoría las siguientes modalidades:
 - Usos asociados a una actividad comercial o empresarial:
 - Cabinas de teléfonos
 - Buzones de correos
 - Marquesinas de autobuses
 - Kioscos de venta de prensa, bebidas, flores...

- Terrazas de bares y cafeterías
- Otros similares

- Instalaciones auxiliares de obras:
 - Andamios y vallas.
 - Grúas
 - Silos
 - Hormigoneras
 - Acopios de materiales
 - Casetas de obra o venta
 - Contenedores
 - Otras instalaciones

5.48. Condiciones de las Instalaciones de espacio libre o vía pública.

1. La heterogeneidad de los distintos usos posibles, que se pueden disponer asociados a una actividad comercial o empresarial dentro de cada uno de los grupos señalados en el artículo anterior, y el hecho de que la actividad a desarrollar tenga lugar en suelo público obligan a que se deba estudiar su autorización de manera individualizada por parte del Ayuntamiento, en función de su peligrosidad e intensidad del uso, la idoneidad del emplazamiento propuesto para el fin pretendido y cualquier otra circunstancia semejante.

2. No obstante, y con independencia de que el Ayuntamiento pueda establecer Ordenanzas específicas para cada tipo de instalación, cualquiera que se solicite deberá cumplir los siguientes requisitos generales:
 - La instalación se adecuará al entorno en que se pretende implantar tanto en dimensiones como en condiciones estéticas.
 - La ejecución de la misma evitará dañar las instalaciones, ajardinamiento o arbolado y materiales de acabado de la urbanización de su entorno. En determinados casos el Ayuntamiento podrá imponer, como requisito de la instalación, la realización de obras accesorias de adecuación del ámbito.
 - En el proceso de tramitación de las licencias, autorizaciones o concesiones administrativas pertinentes, se justificará el cumplimiento de las normativas específicas de aplicación y especialmente de las referentes seguridad y condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Los Servicios Técnicos municipales valorarán la necesidad de presentación de Proyectos, Fichas Técnicas, Certificados o cualquier otro documento suscrito por Técnico competente.

3. Las instalaciones auxiliares de obras se regulan de la siguiente manera:
 - Se podrá autorizar la instalación de vallas y andamios en el perímetro de los solares y edificios en obras ocupando espacio público, siempre y cuando se justifique su necesidad y únicamente mientras persistan las razones que motivaron su instalación, debiendo retirarse o desplazarse a la alineación, situándose en suelo privado, en cuanto lo posibiliten las condiciones de

seguridad de las obras. En concreto, las vallas deberán situarse en la alineación de los edificios en construcción, una vez que haya sido levantada la estructura de su planta baja y se haya dispuesto una bandeja de protección para la acera bajo el forjado de techo de dicha planta.

- Con carácter general, y con independencia de que puedan estudiarse casos singulares y justificados, en obras de nueva planta, no se permitirá la instalación en la vía pública (calzadas y/o aceras) de grúas, silos, hormigoneras, acopios o casetas, salvo que éstos se encuentren dentro de áreas de cesión a urbanizar por el interesado y se sitúen dentro de los vallados de obra. También podrá permitirse la ubicación temporal de elementos auxiliares dentro del vallado de obra que se autorice ocupando vía pública en tanto que se realizan las obras de construcción de los edificios bajo rasante, llevando dichos elementos al interior de los inmuebles en el momento en que se desplace la valla a la alineación de los mismos, según lo dispuesto en este artículo.
- En el caso de que existan plazas o espacios libres públicos colindantes con la obra, podrá autorizarse la ocupación parcial de dichos espacios bajo condiciones específicas.
- En los casos obras de reforma a realizar en edificios existentes y ocupados, tales como retejados o reformas en fachadas, si se precisan dichos medios, podrá autorizarse su emplazamiento en la vía pública siempre al interior de un vallado delimitador del espacio de la obra.
- Cuando no existan terrenos sin urbanizar adyacentes a la obra de construcción de un edificio o no sea posible acotar un área vallada junto al edificio a reformar, deberán emplearse por parte de los constructores medios alternativos, o bien se emplazarán dichos elementos en el interior de los inmuebles.
- La ocupación de superficies urbanizadas al interior de vallados comportará la presentación de fianza en garantía del correcto mantenimiento de los pavimentos e instalaciones, cuya cuantía será fijada en cada caso atendiendo a la superficie y a la calidad de los materiales afectados.
- Al igual que en el caso de las instalaciones asociadas a actividades, y a pesar de su precariedad o temporalidad, para la ejecución de instalaciones auxiliares podrá requerirse la aportación de documentación que acredite la intervención de Técnico competente en el proceso y que garantice su seguridad.

Subsección E

Uso Industrial y de almacenes.

5.49. Industria y almacenes

1. Es el uso que tiene como finalidad la producción, transformación, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros relacionados con las tecnologías de la información.
2. A los efectos de su posible pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A).- Gran Industria

- B).- Industria Mediana y Pequeña
- C).- Almacenaje

3. Las estaciones de servicio (gasolineras) tendrán la consideración de uso industrial y de sistema de servicios a los efectos de su implantación, pudiendo ubicarse únicamente en dichas Zonas del Suelo Urbano o Urbanizable.
4. Con carácter general, las instalaciones deberán ajustarse a las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, así como a las Instrucciones Técnicas y normativa sectorial que resulte de aplicación en cada caso y que garanticen las adecuadas condiciones de acceso, salida, seguridad y evacuación de la instalación.

5.50. Condiciones del uso industrial

1. Con independencia de la clase de uso industrial de que se trate, y a falta de otras regulaciones más restrictivas que puedan derivarse de la normativa sectorial o de seguridad y salud en el trabajo, los locales de producción o almacenaje, en que se dispongan puestos de trabajo, contarán, al menos, con las siguientes características:
 - Volumen de 12 m³ por trabajador.
 - La altura libre mínima será de 2,50 m en un 75% de la superficie del local, sin bajar de 2,20 m en el 25% restante.
 - La iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse, tanto si se utiliza iluminación natural como si se emplea iluminación artificial.
 - La ventilación podrá ser natural o forzada, siempre que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado de entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.
2. Siempre y cuando se de cumplimiento a las condiciones de altura máxima y altura libre interior, podrá organizarse libremente la distribución de la edificabilidad asignada en distintas plantas, quedando sin efecto, por lo tanto, la limitación que respecto del número de plantas posibles se establece en el artículo 66, de las Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación del Plan Especial AD-3 del Parque Empresarial Principado de Asturias.
3. Cada instalación industrial contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo y ducha por cada sexo, por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior 500 m². La superficie mínima de cada aseo será de 2,5 m².

Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios con industria nido.

4. La dotación de garaje - aparcamiento a disponer, de acuerdo con la dotación mínima obligatoria recogida en el presente Título, se localizará en la propia parcela, salvo que el edificio provenga del desarrollo de un Estudio de Detalle o Plan Especial en que parte de esta dotación se sitúe en espacios comunales específicos.

5. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 500 m², deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga, con espacio suficiente para estacionar los camiones.
6. A los efectos de aplicación de los apartados anteriores, se considerará superficie de producción o almacenaje la suma de la superficie construida de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades, quedando excluidas aquellas superficies, destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.
7. Cuando en una actividad industrial tienen lugar de forma conjunta dicho uso y los de oficinas y/o comercial asociados, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad, dotación de elementos higiénico sanitarios y de aparcamiento para cada uno de dichos tipos de uso.
8. En la utilización de los espacios exteriores a las construcciones para fines relacionados con la actividad que se desarrolle en las industrias, han de diferenciarse dos situaciones:
 - a) Espacios derivados de los retranqueos impuestos por la normativa.
 - b) Espacios resultantes de una menor ocupación de la edificación.
 - Los espacios libres derivados de los retranqueos deberán ser preferentemente utilizados para aparcamientos o espacio libre, restringiéndose el resto de usos a casos en que resulte estrictamente necesario emplazarlos en dicha zona. Entre las instalaciones que podrían autorizarse se encuentran las siguientes:
 - Sobre rasante los centros de transformación y armarios de contadores necesarios para el funcionamiento de la actividad a desarrollar.
 - Bajo rasante aquellas instalaciones, tales como basculas, depósitos, ..., también necesarios para el funcionamiento de la actividad a desarrollar.
 - Los espacios libres resultantes de una menor ocupación del edificio podrán ser utilizados para cualquier actividad (acopio o almacenamiento de materiales o elementos, ...) o construcción accesoria necesaria para el adecuado funcionamiento de las industrias.

La utilización de los espacios exteriores a las construcciones habrá de ser objeto de análisis pormenorizado en el proceso de otorgamiento de las correspondientes licencias, para lo cual deberán recogerse expresamente en los Proyectos que se presenten, valorándose su necesidad, utilidad e impacto.

En todo caso ha de quedar garantizado, en cualquier caso, el mantenimiento de las áreas de aparcamiento necesarias según las dotaciones obligatorias

Las condiciones señaladas en este apartado serán de aplicación en todo el término municipal, quedando derogadas cualesquiera otras hasta ahora vigentes, incluso las establecidas en el artículo 50 de las Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación del Plan Especial AD-3 del Parque Empresarial Principado de Asturias

5.51. Gran Industria.

1. Bajo ésta denominación se recogen las instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificando todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único.
2. Las instalaciones de este tipo funcionan, con frecuencia, con una gama amplia y variada de servicios y usos secundarios, que son fundamentalmente admisibles, siempre que no presenten problemas de incompatibilidad entre sí y en función del uso principal. Como temas más verosímiles pueden citarse: oficinas, relación y esparcimiento del personal (comedores, cafeterías, zona deportiva), comercio (fundamentalmente economatos), hospitalillos o centros de primeros auxilios, etc..
3. Dependiendo del nivel de agresividad, polución, riesgo, etc., es decir, de la clasificación de la propia industria y de sus niveles de posible corrección se admitirán o eliminarán los usos que puedan suponer una permanencia prolongada innecesaria fuera de las horas de trabajo, como podría ser el caso de vigilantes, guarderías infantiles, etc. La vivienda, en concreto, queda prohibida siempre.

5.52. Industria Mediana y Pequeña.

Se denominan como tales las instalaciones industriales más habituales en el Municipio, que se caracterizan por producirse en ellas una diversificación clara entre la parcela edificable y los viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.

5.53. Almacenes.

1. Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías en principio sin servicio de venta directa al público, aunque sí pueda darse la venta a minoristas.
2. En cuanto a su configuración espacial, las edificaciones correspondientes a este uso se asemejan a lo señalado en el artículo precedente, relativo a industria mediana y pequeña, con la particularidad de que en ellas no tienen lugar procesos productivos o de fabricación.

5.54. Compatibilidad con otros usos.

1. Con excepción de la gran industria, se consideran compatibles entre sí cualesquiera de las actividades que se incluyen en las clases en que se subdivide el uso de industria y almacenaje, sin necesidad de establecer otras limitaciones que las que puedan derivarse de la Zona en que se encuentren, de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente en cuanto a condiciones de compartimentación o accesos, o de la aplicación de Ordenanzas específicas..
2. Los inmuebles, cuyo uso característico sea el de industria y almacenaje, podrán albergar también cualquiera de los otros usos contemplados en estas Normas y

permitidos en función de la Zona en que se implante y en las situaciones en que sea posible, según la regulación propia del uso de que se trate.

Capítulo III **Condiciones de edificación y composición.**

Sección Primera **Introducción y Sistemática.**

5.55. Contenido

Este Capítulo se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones, recogiendo los conceptos que tradicionalmente suelen conocerse como condiciones de edificación e higiene y constituye el tronco común del que luego derivan las regulaciones de cada una de las tipologías concretas de edificación previstas en este Plan General.

5.56. Sistemática

Las diferentes regulaciones de este Capítulo se ordenan en distintos apartados, refiriéndose el primero de ellos a los conceptos comunes en todas las tipologías de edificación y el siguiente a las peculiaridades que adoptan las obras de reforma. Estas últimas explican el modo en que deben utilizarse las anteriores, según la modalidad de obra de que se trate. A continuación, en las secciones correspondientes, se describen las particularidades de aplicación de las Normas para cada una de las tipologías edificatorias previstas por el Plan.

Sección Segunda **Condiciones comunes.**

5.57. Medición de las edificabilidades

1. Dentro de las edificabilidades, se computan todas las superficies construidas de la edificación, excepto las destinadas a estacionamiento de vehículos, instalaciones, tendedores y trasteros, en los casos que más adelante se detallan; incluyéndose tanto los sótanos como los espacios bajo cubierta y los situados en las restantes plantas, se dispongan o no en vuelo sobre las alineaciones o fachadas, y tanto en la edificación principal como en las auxiliares, en su caso.
2. Se considera superficie construida a la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como las superficies encerradas por la línea exterior de los muros de cerramiento, en plantas normales o en vuelos cerrados; y por el perímetro de borde exterior de forjado o antepecho en terrazas y cubiertas transitables, vuelos abiertos y acristalados. En sótanos y semisótanos el cómputo incluirá el espesor completo de los muros perimetrales; y en espacios bajo cubierta las superficies de suelo cuyo puntal libre hasta la cara interior de los faldones sea igual o superior a 1,50 metros.

De dicha superficie podrá deducirse la correspondiente a huecos de los forjados de superficie individual superior a 1 m², tales como huecos de ascensor, dobles espacios o grandes patinillos de instalaciones. No se descontarán, en cambio, las superficies de huecos de área inferior, las cuales tampoco podrán sumarse para alcanzar el mínimo señalado, a los efectos de conseguir su deducción.

3. La superficie de las escaleras en cada planta sobre rasante se supondrá abatida sobre el forjado de piso y, en consecuencia, contabilizará en todas las plantas excepto en una.
4. Las instalaciones generales de los edificios de viviendas, tales como maquinaria de ascensor, salas de calderas y depósitos, locales de telecomunicaciones, cuartos de basura, etc... y los espacios destinados a estacionamiento o a trasteros no se contabilizan como aprovechamiento si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las posibles entreplantas a disponer en las plantas bajas ni las instalaciones generales y los trasteros, cuando se sitúen en el espacio bajo cubierta, siempre y cuando el acceso a dichos espacios se efectúe desde elementos comunes del edificio y se garantice su utilización de forma independiente al resto de usos. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si se sitúa en una situación distinta de la indicada.

Cuando, debido a las características físicas de las parcelas correspondientes a viviendas unifamiliares, resulte imposible el acceso rodado a las plantas de sótano o semisótano por medio de vías que cumplan con las condiciones de pendiente, anchura y radio de giro exigibles, no computarán hasta 30 m² construidos, destinados de modo exclusivo y permanente a estacionamiento de vehículos, aunque éste se sitúe sobre rasante.

Para edificios destinados a usos distintos del de vivienda y en las situaciones descritas de bajo rasante o bajo cubierta, solamente quedarán fuera de contabilización los garajes y las instalaciones generales que no tengan relación directa con las actividades que en los mismos tengan lugar.

5. La superficie de los vuelos abiertos y acristalados, y la de las cubiertas planas accesibles y transitables se contabilizará tan sólo por el 50% de su superficie construida. Se contabilizará de la misma manera la superficie de porches, zaguanes y otros espacios privados abiertos pero cubiertos. No computarán, sin embargo, la superficie de la cubierta de los patios P-1, las partes cubiertas pero abiertas de las plantas bajas en edificación abierta o en transformación y los pasajes impuestos por el planeamiento.
6. La delimitación de las Unidades Homogéneas, que determina la de las parcelas netas a efectos de aplicación de los módulos de aprovechamiento, se obtiene de los planos de zonificación, trasladándose a escalas mayores en la forma que se describe en el artículo 5.69 para la alineación exterior y apoyándose en los elementos fijos o paralelismos reconocibles en la representación gráfica (con preferencia sobre la medida en planos) para el caso de los límites de unidades interiores a manzana y no coincidentes, por tanto con las alineaciones.

5.58. Edificabilidades máxima y mínima

1. Los módulos de edificabilidad expresan el valor máximo que puede alcanzarse en edificación de nueva planta o en ampliaciones o añadidos a las ya existentes. El

mínimo obligatorio a realizar en las parcelas aptas es, con carácter general, el 60% del valor del módulo y no se refiere a altura de la edificación, sino exclusivamente a aprovechamiento en su conjunto.

2. Se exceptúan de la obligación de alcanzar el valor mínimo indicado las parcelas en que no puede alcanzarse dicha cabida, por razón de servidumbres civiles o porque no sea compatible con el cumplimiento de retranqueos y luces rectas en la edificación propia o en las colindantes, o en zona industrial.
3. Las parcelas edificadas por debajo del 50% de la edificabilidad mínima podrán ser objeto de las diversas medidas de fomento de la edificación en los términos previstos en la legislación vigente y en el Título I de las presentes Normas. Sin embargo, se admite con carácter general la posibilidad de renuncia a la edificabilidad excedente no materializada, trámite que se realizaría a instancia de parte y siempre que, a juicio del Ayuntamiento, esa reducción sea admisible en razón de la escasez o abundancia de suelo apto para edificar en relación con las necesidades observadas y también de sus resultados para la estética y ordenación generales.

5.59. Tipologías de la edificación

1. Las diferentes tipologías de edificación que se utilizan en este Plan General y que dan lugar a su propio desarrollo normativo separado, se agrupan en los cuatro tipos básicos siguientes:
 - Cerrada
 - Abierta
 - Unifamiliar
 - Nave
2. Sus definiciones precisas se hacen en las Subsecciones siguientes, correspondiendo, de cualquier modo, a conceptos suficientemente usuales y conocidos.

5.60. Altura de las edificaciones

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas, excepto para la tipología de nave, único caso en que esa determinación se hace en metros.

Dichas alturas vienen recogidas en los planos y fichas de ordenación correspondientes, por tramos de frente de calle o por Unidades Homogéneas, no siendo uniforme a veces dentro de la misma Unidad Homogénea. En los listados de características de estas se señala una referencia de altura, que tan sólo representa un valor medio a efectos de la determinación del módulo de aprovechamiento, pero que carece de efectos normativos, que corresponden tan sólo a las fijadas en planos.

En manzanas, la altura en plantas señalada en la alineación a calle es la referencia de la edificación hasta el patio de manzana. En las zonas donde el patio de manzana no se intercala entre las fachadas en diferentes calles, la altura a cada calle se tomará hasta la línea de igual distancia a ambas calles.

2. Los áticos retranqueados de forma que no sobresalgan del gálibo autorizado, no se contabilizarán a efectos de calcular la altura de un edificio, tanto si se hace en metros como en número de plantas.

3. Se define como línea de cornisa la línea de intersección entre el plano de fachada, exento de cuerpos volados, y el plano de la cara superior del último forjado o el de la posición teórica de éste si no existiera.

La altura de cornisa en cada punto será la distancia vertical medida entre la rasante oficial de la fachada y la línea de cornisa.

4. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando, al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta y sumando a estas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes, y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales.
5. Si en alguna de las plantas distintas de la baja se rebasa de la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, si se rebasase la altura total en metros que se obtendría sumando las máximas alturas permitidas para cada planta.
6. La altura libre exterior de la planta baja, o distancia entre la rasante y la cara inferior del forjado de suelo de la planta primera, será de 3,30 metros como mínimo y 4,50 como máximo en edificios de tres plantas o menos; siendo la altura máxima de 5,10 metros si la total del edificio rebasa de tres plantas. Como excepción, en los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá disminuirse hasta 2,60 metros.

Los límites establecidos deberán mantenerse en todo el perímetro de la edificación.

7. La cara inferior del forjado de planta baja no podrá exceder de una altura de 1,50 metros sobre la rasante de la acera de su alineación exterior más próxima. Si la diferencia longitudinal o transversal entre las fachadas de la edificación fuera superior, deberá escalonarse el forjado de planta baja para respetar esa consideración.

En estos espacios podrán abrirse huecos de ventilación e iluminación de los espacios situados bajo rasante, sótanos y semisótanos. Estos huecos tendrán tratamiento de fachada principal en cuanto a materiales, composición, etc...

8. La altura libre interior en sótanos y semisótanos nunca bajará del valor de 2,30 metros, a cara inferior de forjado, ni de 2,10 metros a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de abordar utilidades distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.
9. La altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja no será inferior a 3,30 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior. La decoración o instalaciones podrán bajar dicha altura libre hasta 3,00 metros y, en un máximo del 25% de la superficie del local, hasta alturas de 2,20 metros libres.

En edificación unifamiliar la altura libre interior de la planta baja será, como mínimo, de 2,50 metros.

10. La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3,00 metros, si no es con las consecuencias fijadas en el punto 5.
11. La altura libre interior, en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, se ajustará a las especificaciones que las Normas de Diseño, aprobadas por Decreto del Principado de Asturias 39/98, de 25 de junio, establecen para los edificios destinados a viviendas, operando por analogía para otros usos distintos.
12. Todas las alturas libres interiores indicadas se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.
13. A los efectos de la aplicación de las presentes Normas debe entenderse que, al enunciar el número de plantas, se incluye siempre la planta baja.
14. En las tipologías en que la altura se fija en metros en lugar de en número de plantas, es decir, en naves, la disposición interior es libre con la única condición de que la altura libre interior de todos los locales debe ser, al menos, de 2,50 metros, admitiéndose para entreplantas que la altura libre baje hasta 2,20 metros tanto arriba como debajo del forjado de suelo de la entreplanta y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones no estén destinados a la permanencia de personas (almacenes, aseos...) o sean abiertos al espacio general común.
15. Se considerará como altura mínima obligatoria el mismo valor fijado como máximo, excepto en las tipologías en que expresamente se fija libertad de altura por debajo de la máxima, ó, en las que esto no se hace, en los casos en que el valor máximo fijado no puede ser alcanzado al aplicar luces rectas y retranqueos, en cuyo caso se alcanzará, no obstante, el mayor valor posible de acuerdo con esas regulaciones. Sin embargo, podrá hacerse renuncia expresa a alcanzar la altura máxima, si ello no supone mayor extensión en las demás dimensiones de la que se alcanzaría utilizándola plenamente. En todo caso, esa renuncia sólo será aceptada por el Ayuntamiento si con sus resultados no se da lugar a una composición disonante o antiestética. En cambio, si la reducción de altura está motivada por razones objetivas de luces rectas o retranqueos, o por razón de otras servidumbres civiles, sí es admisible que se aumenten las restantes dimensiones, dentro de sus propias regulaciones, hasta alcanzar, si ello es posible, los aprovechamientos fijados en este Plan General

5.61. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En las cubiertas inclinadas, por encima de la última planta autorizada, la pendiente máxima será de 30° ó 57,74%.
2. Se entiende por gálibo autorizado el volumen encerrado por planos inclinados apoyados en las partes del perímetro de la edificación que no sean medianeras, coincidiendo con el realce situado sobre la línea de cornisa, tal como éste se define en el punto 8 de éste artículo y con inclinación no superior a 45° ó 100%. Este volumen es la envolvente exterior máxima de la edificación y de la cubierta.

3. Sobre la última de las plantas permitidas y dentro del volumen delimitado por el gálibo, se permitirá la construcción de viviendas en disposición de bajocubierta y de ático.
4. Independientemente de ello, y por encima de los gálivos autorizados para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de buhardillas y elementos utilitarios no habitables (tales como antenas, chimeneas y casetones de ascensor), debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio.
5. Podrán realizarse en la práctica cubiertas de pendiente mayor a la autorizada, si se ejecutan por debajo del gálibo autorizado, invadiendo con ello la cubierta zonas reservadas para plantas completas normales, es decir, si el edificio tiene menos plantas de las autorizadas, o si la mayor inclinación de cubierta se consigue a costa de retirarse del plano de fachada en la última planta, por debajo de la línea de cornisa.
6. Se consideran buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En las tipologías urbanas de edificación, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 2,5 m. de ancho y 2,00 de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta hasta su cumbrera, y no pudiendo sobrepasar la altura de ésta de la de la limatesa del faldón de cubierta en que se encuentra. La separación mínima con cualquier otra buhardilla será de 3 metros en cualquier dirección y las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta. El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, pero sí podrá sobresalir del gálibo autorizado sin que haya que contabilizarla en el cálculo de la altura del edificio.

Las limitaciones anteriores se aplicarán a las buhardillas situadas en cubiertas que se encuentren por encima de la altura máxima del edificio. Si éstas se disponen en cubiertas situadas sobre plantas inferiores, podrán ejecutarse buhardillas de mayores dimensiones, siempre y cuando los Servicios Técnicos municipales las juzguen adecuadas a la composición del inmueble.

En cualquier caso, las buhardillas deberán separarse al menos 60 cm. de las líneas de medianería con los edificios colindantes.

En las tipologías rurales de edificación, aún cuando se sitúen en suelo urbano, se aplicarán los modelos y dimensiones de buhardillas fijados en las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable.

7. Se consideran lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse libremente y sin limitación de dimensiones.
8. Se admite que las cubiertas se sitúen sobre un murete perimetral, realizandolas hasta un máximo de 75 centímetros sobre la línea de cornisa, medidos desde ésta hasta el encuentro del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

5.62. Disposición de la planta baja y entreplantas

1. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece lo siguiente:

- En los locales de planta baja podrán construirse entreplantas, es decir, suelos parciales de utilización conjunta sobre el resto del local, siempre que su altura libre no baje de 2,30 metros en la parte superior de la entreplanta ni de 2,50 en la parte inferior. La posible utilización de entreplantas se limita a la mitad de la superficie en planta de cada local en su suelo principal, entendiendo éste, como aquel situado bajo la proyección de las plantas superiores, y con capacidad para albergar el citado altillo.
 - La superficie construida de la entreplanta deberá, en todo caso, tener su proyección dentro de los límites del suelo principal del local y, por lo tanto, no podrán edificarse entreplantas sobre áreas comunitarias de los edificios, portales, sus embocaduras y zaguanes, o sobre las rampas de garaje de sótano, ni en patios P-1.
 - Las entreplantas podrán cerrarse completamente cuando se destinen a usos no habitables tales como almacenes o aseos. También podrán cerrarse, destinándose a usos habitables (oficinas o salas), si, debido a la configuración interna de niveles de la planta baja, la parte superior de dichas entreplantas cuenta con la altura mínima de 2,50 metros, debiendo, en caso contrario, mantenerse abiertas sobre el local principal.
 - Los espacios situados tanto encima como debajo de las entreplantas no pueden ser independientes del local general, al que están indisolublemente ligadas y del que forman parte.
2. Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de planta baja no pudiera mantenerse con un sólo nivel horizontal en la planta primera, ésta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones necesarias a la planta baja.
 3. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes discontinuos, cada frente independiente deberá guardar separadamente sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja, manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.
 4. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación den lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se aplicará el criterio establecido en el apartado 3 de éste artículo.
 5. En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Normas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas.
 6. En los casos en que las condiciones de las rasantes de viales y/o terrenos hagan imposible el cumplimiento de las condiciones generales de planta baja recogidas tanto en este artículo como en el 5.59, deberá efectuarse un análisis pormenorizado de la implantación de las edificaciones por medio de un Estudio de Detalle.

5.63. Semisótanos

1. Se considera como nivel de semisótano al situado debajo de la planta baja que utiliza la diferencia entre las alturas libres exterior e interior de la planta baja para tomar iluminación y ventilación. El desnivel entre la rasante exterior y el techo del semisótano deberá ser tal que permita físicamente realizar ventanas de altura no inferior a 50 cms. y cumplir las condiciones higiénicas propias del uso de que se trate.
2. Este nivel de la construcción sólo podrá utilizarse para estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones generales del edificio, salvo en el caso en que forme parte de un local que se desarrolle, además, en planta baja y no proceda de la dotación obligatoria de plazas de estacionamiento.
3. Cuando el semisótano funciona conjuntamente con la planta baja, puede destinarse a su mismo uso si su altura libre interior es de al menos 3,30 metros, y sólo a usos accesorios del principal si no alcanza esa altura pero no baja de 2,30 metros libres, que es su altura mínima posible.
4. En edificios construidos antes de la vigencia de estas Normas se considerarán como semisótanos a los que cumplan las condiciones del apartado 1 de éste artículo, siempre que la planta situada sobre ellos pueda ser considerada como planta baja. Si el supuesto semisótano existente rebasa de dos metros de altura libre exterior, pasaría él mismo a considerarse como nivel básico de planta baja, con independencia de la posición de su suelo interior respecto de la rasante, y en las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo anterior.

5.64. Sótanos

1. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación o sobresaliendo en ellas en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.
2. Los usos en sótanos serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado en el artículo anterior para los semisótanos, pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, deberá mantener una altura libre interior no inferior a 3,30 metros.
3. No se limita el posible número de sótanos; sí la posibilidad de utilidades relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano, (primera planta debajo de la baja), salvo que todas ellas se destinen a garaje.
4. Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones y, por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente.

5.65. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos

1. Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción bajo rasante puede rebasar del nivel de ésta.

2. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, solo podrá utilizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:
 - 70% de la superficie de parcela neta.
 - Proyección en vertical de la edificación sobre rasante.
3. Excepcionalmente, en las zonas que expresamente se califican como patio de manzana (P-0 ó P-1), la ocupación por sótano puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.

5.66. Rasantes

1. Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados) determinado en Plan General o documento de planeamiento de desarrollo o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presente el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.
2. La rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior de la parcela, es decir, en el terreno colindante para los linderos, y en el eje del pavimento terminado de calle existente o proyectada para la alineación exterior.
3. La aprobación de las rasantes consideradas o, en su caso, su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

5.67. Movimientos de tierras al interior de las parcelas

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, siempre que no vengán ya fijadas en el planeamiento, pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones, en este caso.
2. Ningún movimiento de tierras podrá alcanzar niveles que rebasen de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública sino suelo no urbanizable (es decir, límite del conjunto urbano), la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.
3. Solo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierra artificiales, y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.

4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. A falta de éste, los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°, en una franja de terreno de anchura en planta no inferior a 3 metros y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existentes con anterioridad.
5. Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:
 - En caso de existencia de acuerdo con los colindantes y siempre que no se de lugar a incumplimientos de la normativa reguladora de las condiciones de iluminación y ventilación de construcciones preexistentes, los movimientos de tierras podrán resolverse por medio de muros de contención o elementos similares, ejecutados al interior de la parcela propia, tanto para vaciados como para terraplenes. En ausencia de dicho acuerdo, únicamente se admitirán muros de contención de vaciados, los cuales deberán situarse completamente bajo la rasante de los linderos.
 - Cuando los muros referidos queden vistos, deberán ser dotados de un acabado estético acorde con el entorno.
 - En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
 - En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. La misma limitación de altura máxima y el escalonamiento correspondiente opera para los casos de ejecución de muros de contención, en sustitución de los taludes, salvo que se utilicen tipologías de muros ajardinados o similares que disminuyan notablemente su impacto visual.
 - Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
6. Los movimientos de tierras, motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

5.68. Patio inglés

1. En todos los casos de edificaciones retranqueadas de la alineación de la vía pública o del contorno de la parcela, se admite la solución de patio inglés, es decir, la creación de una zona más baja alrededor de la edificación, protegida por muro de contención o talud, con objeto de ventilar e iluminar el sótano. La solución en patio inglés nunca dará para la zona de fondo del foso una anchura superior a 1,50 metros, medidos entre la fachada del edificio y la zona de arranque del talud o muro de contención. Desde esa zona de fondo del foso, el muro de contención o talud podrán elevarse con una pendiente no inferior al 100% (ángulo de 45°).
2. Exista o no patio inglés, las referencias de rasante se seguirán haciendo a la superficie teórica de prolongación de la que presente el terreno fuera del foso.

5.69. Rampas de acceso a garajes

1. Los accesos en rampa a garajes en sótano, solo se podrán realizar al aire libre en la tipología edificatoria de edificación abierta o en transformación, si así vienen determinadas en el Estudio de Detalle, en cuyo caso no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, considerándose el acceso en rampa como un foso. Los laterales de las rampas al aire libre serán realizados por medio de muro de contención o talud con las mismas características que se establecen para esos elementos en el patio inglés.
2. En las rampas de acceso a garaje del apartado anterior no se permitirá el aparcamiento. Si se desea establecer superficies para aparcamiento en conexión con rampas de acceso a sótano, y por debajo de la rasante del terreno, tales superficies serán precisamente las determinantes del nivel de rasante del edificio, siempre que estén en contacto con sus fachadas o, en todo caso, interfieran con el trazado teórico de un patio inglés de dimensiones máximas.

5.70. Alineaciones

1. Se considera como alineación la línea límite entre cualquier tipo de terrenos y las vías públicas que los rodean. Este concepto, por lo tanto, es completamente independiente del de emplazamiento de los edificios.
2. Las alineaciones exteriores de las parcelas se recogen en los planos de Ordenación a escala 1/2000, acotándose por el procedimiento de señalar los gálibos o secciones tipo.

La anchura total señalada en cada caso es la referencia general al ancho de la calle cuando la representación gráfica es paralela entre ambos lados de la calle, debiéndose obtener de los planos las inclinaciones no paralelas cuando existen tramos de ancho variable.

Las alineaciones no paralelas al eje de la calle deberán trasladarse a las actas de replanteo de las alineaciones por sus referencias a elementos fijos reconocibles, más que por medida sobre plano.

En todo caso, la medida del gálibo general puede variarse por los Servicios Técnicos Municipales en un 5% en más o en menos, para pequeñas correcciones destinadas a hacer coincidir los extremos de la alineación con los que en la práctica presenten los edificios o cierres autorizados colindantes.

3. La aprobación de las alineaciones consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

5.71. Emplazamientos

1. Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos determinada por su representación gráfica en planos o mediante la combinación de reglas escritas.

2. Si el emplazamiento se debe fijar gráficamente con anterioridad a las licencias de edificación, sea directamente por el Plan General, Planes Parciales o Especiales, o por medio de Estudio de Detalle, se trata de un caso de emplazamiento fijo.
3. En todos los casos restantes el emplazamiento no es obligatorio, pudiéndose tomar uno cualquiera que cumpla con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas de retranqueo. Se denomina a ésta situación como emplazamiento variable. Para estos casos de emplazamiento variable, lo determinante será con más frecuencia la regulación de luces rectas por condiciones higiénicas que las normas de retranqueo que se fijan en los apartados siguientes. No obstante, ambos juegos de reglas deben ser comprobados para garantizar el emplazamiento correcto.
4. Con gran frecuencia la determinación de emplazamientos se producirá de un modo mixto, es decir, siendo en parte fijo y en parte variable. En todo caso, en los proyectos de construcción o reforma se aportará obligatoriamente un plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

5.72. Retranqueos

1. Toda edificación en zonas de emplazamiento variable deberá mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas) una distancia a todo punto de los linderos y alineación exterior al menos igual al 35% del desnivel existente entre la rasante en el lindero o alineación, en el punto de que se trate, y la línea de cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando. La distancia se evaluará en proyección horizontal y nunca bajará de tres metros.
2. Se considera cuerpo de edificación cada zona de ésta, desde planta baja a cubierta, que mantiene igual altura total de cornisa. Cuando la edificación se distribuya en cuerpos de edificación de diferentes alturas, pero adosadas entre sí, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona con igual nivel del último forjado de techo de planta normal y cada uno de ellos deberá guardar sus retranqueos separadamente.
3. Las separaciones entre distintos cuerpos de la misma edificación o entre edificaciones separadas dentro de la misma parcela, se regirán exclusivamente por criterios de luces rectas y no por los de retranqueos.
4. En algunas tipologías o casos concretos se producen excepciones al contenido del apartado 1 de este artículo, en el sentido de medir de diverso modo los retranqueos a la alineación exterior, o en el de establecerse linderos con adosamiento obligatorio, recogiendo expresamente esas circunstancias, en su caso, en la correspondiente normativa.
5. En las zonas denominadas como de emplazamiento fijo, las fachadas o muros exteriores de la edificación que tienen fijado el emplazamiento de modo obligatorio no tienen que guardar retranqueo alguno, pero sí cumplir las luces rectas que para los locales habitables se fijan más adelante.
6. Los retranqueos a linderos son renunciables si se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá formalizarse, en tal caso, en escritura pública y anotarse en el Registro de la Propiedad. Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros

adosados contra el lindero del 50% de la superficie de cada uno de ellos, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

5.73. Luces rectas

1. Se consideran luces rectas las distancias medidas entre los huecos de fachada de un edificio y cualquier obstáculo, edificación o lindero.

La forma de medir esas distancias será:

- Sobre cada punto del eje vertical del hueco, en la longitud necesaria para, teniendo en cuenta la anchura del mismo, cumplir con su superficie mínima exigible.
- Desde el plano exterior de la fachada.
- Perpendicularmente al plano de fachada.
- En proyección horizontal.

2. Las luces rectas no deben bajar de las magnitudes siguientes:

- a. En relación con linderos entre propiedades y, en tipologías de emplazamiento variable, con la alineación de calle, el 35% de la altura total del propio edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que corresponde el hueco hasta la línea de cornisa situada sobre él. En ningún caso será menor de tres metros.
- b. En relación con construcciones situadas en la misma parcela, o con otras partes de la propia construcción, o en general, con cualquier obstáculo enfrentado, el 70% de la altura del obstáculo, y sin bajar de 3m., salvo en el caso de patios de parcela para los cuales se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño autonómicas (Decreto 39/98, de 25 de junio).
- c. En las nuevas ordenaciones, se podrán reducir las luces rectas descritas cuando se trate de cuerpos edificados de proporción vertical, con una superficie construida por planta inferior a 600 m² y que queden inscritos en un ortoedro cuya base tenga menos de 30 m de lado y cuya altura (medida a la línea de cornisa) sea mayor que la diagonal de dicha base. En estos casos las luces rectas establecidas en el apartado a) de este artículo se limitan al 25%, y en el caso del apartado b) al 50%. Sin embargo, la distancia entre los cuerpos en que se aplique esta posibilidad será siempre superior a 1,5 veces su altura.
- d. Sobre los huecos de los que en éste artículo se trata, no podrán existir vuelos o salientes, con proyección vertical sobre ellos, mayores de 1,50 metros con relación al plano del hueco.
- e. Cuando la edificación se disponga en cuerpos de distinta altura cada cuerpo deberá contar con luces rectas como si estuviera exento, contándose las dimensiones de los retiros desde la planta habitable más baja hasta cornisa, dentro del plano de fachada imaginaria que limite al cuerpo considerado.
- f. Las anteriores condiciones no eximen de respetar las distintas frontales y oblicuas establecidas en el Código Civil.

3. Toda construcción debe respetar no sólo sus propias luces rectas, sino también las de las edificaciones ajenas, lo que deberá demostrarse con un análisis de las condiciones de los locales en ellas.

4. Las posibles limitaciones producidas en la hipótesis de no poderse ocupar la totalidad de los emplazamientos fijos marcados en planeamiento o modificarse los emplazamientos variables determinados por estas Normas, se consideran como condicionantes inherentes a la disposición de parcelas y edificaciones, y, por tanto, pertenecientes a la esfera de las relaciones entre terceros ajenas al planeamiento. No obstante, si la corrección voluntaria de esos efectos conduce a la tramitación de documentos públicos, éstos podrán conceptuarse como actuación urbanística.
5. Las luces rectas entre las diversas construcciones son irrenunciables para todas ellas, no admitiéndose pactos mutuos que supongan condiciones inferiores a las obligatorias.
6. No será obligatorio cumplir estrictamente la presente normativa de luces rectas cuando se demuestre, después de haber agotado todas las posibilidades que ofrece el Plan de ubicar la edificabilidad mínima asignada, la imposibilidad material de alcanzarlo. Para materializar dicha edificabilidad, deberán mantenerse, en todo caso, los máximos retiros posibles de luces rectas.

En este caso, la definición del volumen a construir, se establecerá por medio de un Estudio de Detalle.

5.74. Locales habitables

1. Se considera como locales habitables los que se destinan de forma permanente a residencia o trabajo.
2. En viviendas, de conformidad con la clasificación establecida en las Normas de Diseño de edificios de viviendas del Principado de Asturias (Decreto 39/98, de 25 de junio), tendrán la consideración de habitables las áreas de convivencia, las de privacidad y, dentro de las complementarias, las cocinas.
3. En lugares de trabajo de los definidos en el apartado C del artículo 5.24 de estas Normas (y, por tanto, excluyendo los propiamente industriales), se consideran como piezas habitables todas aquellas en las que se realiza el trabajo de modo permanente y no ocasional. Quedando, por tanto, excluidas de esa concepción los aseos, vestuarios, almacenes, etc.
4. En los usos del tipo de dotaciones colectivas (Titulo VIII de estas Normas) los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos artículos anteriores.
5. En los restantes usos enunciados en el citado artículo 5.24 la concepción de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrán de la legislación general de higiene en el trabajo, y, complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

5.75. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables

1. En viviendas y resto de usos residenciales, todos los locales habitables deberán contar con huecos de iluminación y ventilación de características iguales o superiores a las mínimas establecidas en las Normas de Diseño en edificios

destinados a viviendas del Principado de Asturias (Decreto 39/98, de 25 de junio), que cumplan con las condiciones de luces rectas correspondientes.

2. Salvo en el caso de apartamentos de un dormitorio o de estudios, en todas las viviendas, al menos el salón y un dormitorio o la cocina, estarán dispuestos de forma tal que reciban sus luces desde fachadas a espacio público, patios exteriores o patios de manzana.
3. Se admite la existencia de mirador o galería acristalados, tal como quedan definidos en el artículo 5.75 de estas Normas, interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior, siempre que los huecos de separación entre la pieza y el segundo cierre acristalado cumplan las condiciones dimensionales mínimas y que éste cumpla realmente las condiciones que lo definen en las dos variantes citadas. En estos casos, el fondo del área iluminada deberá medirse con relación al segundo cierre, es decir, al menos exterior.
4. En locales de reunión podrá admitirse disminución de las condiciones que aquí se establecen en cuanto a huecos comunicando con espacios exteriores, siempre que su utilización lo justifique. En ese caso, deberá demostrarse expresamente la renovación de aire en el local a razón de 50 m³ por persona y hora en proporción a la capacidad máxima de público admisible y dispuesta de tal modo que no produzcan corrientes molestas.
5. En locales comerciales y de trabajo situados en planta baja podrá admitirse la disminución de las condiciones aquí establecidas para huecos exteriores, siempre que se justifique expresamente que la calidad de iluminación y ventilación es compatible con su utilización y que la renovación de aire por persona y hora no baja de 30 m³, en proporción a la ocupación de personas máxima admisible y dispuesta de forma que no se produzcan corrientes molestas y la ventilación llegue a todos los puntos del local de que se trate.
6. En los casos descritos en los dos puntos anteriores debe entenderse que la sustitución de las condiciones de iluminación y ventilación por otras alternativas a los de huecos en fachada, implican, en la misma medida, la de las condiciones de luces rectas propias.
7. Los usos situados en sótano y planta baja, si son diferentes que los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores. Más en concreto, los edificios colectivos en los que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si estos las precisan. Los conductos de la planta de uso comercial se realizarán, a razón de un conducto a sobrecubierta de sección mínima 100 cm², por cada 50 m² de local o fracción, distribuidos uniformemente, aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse, o aunque éste se conozca y no lo precise, pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse necesaria e imposible de realizar a posteriori.
8. Si los huecos de iluminación son lucernarios, es decir, se sitúan en posición cenital, la contabilización de su superficie será mayor a su dimensión real, por obtenerse un mejor rendimiento luminoso de su posición más favorable respecto al firmamento, en la siguiente proporción:

$$S_{\alpha} = S_0 (1 + 2 \operatorname{sen}\alpha)$$

siendo S_{α} la superficie equivalente del hueco positivamente inclinado hacia el firmamento, S_0 la superficie real del hueco y α el ángulo que forman la normal al hueco y el plano horizontal.

9. Los valores del coeficiente multiplicador del apartado anterior, para los ángulos más frecuentes, serán los siguientes:

$\alpha = 0^{\circ}$	-----	1
$\alpha = 30^{\circ}$	-----	2
$\alpha = 45^{\circ}$	-----	2,41
$\alpha = 60^{\circ}$	-----	2,73
$\alpha = 90^{\circ}$	-----	3

10. Si los vidrios de los huecos son translúcidos o coloreados deberá aumentarse la superficie del hueco o reducir su valor, para el cálculo, en la proporción que guarden las transmisiones lumínicas del vidrio que se va a emplear y el transparente tomado como referencia.

5.76. Vuelos en fachadas

1. En todas las tipologías en que la disposición de la edificación se regula por emplazamiento variable, la posibilidad de establecer vuelos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción al desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos.
2. Se conceptúan como vuelos cerrados las partes sobresalientes de la línea general de fachada, que pertenecen interiormente al programa de habitaciones o locales normales, y que presenten todos sus frentes cerrados con fábrica o acristalamiento.
3. Se consideran como vuelos abiertos las partes sobresalientes de la línea general de fachada que carecen de cierre en alguno de sus frentes y que, por lo tanto, no pertenecen al programa de habitaciones o locales normales. Se diferencian dentro de este tipo de vuelos las terrazas, los balcones, y los corredores.
4. Las terrazas son espacios abiertos por alguno de sus lados, situados en plantas superiores a la baja, cubiertos o no, y que igualmente pueden, en todo o en parte, encontrarse remetidos respecto del plano de fachada además de manifestarse en forma de vuelos. Dentro de las condiciones descritas, se considerarán terrazas todos los vuelos abiertos que no puedan englobarse dentro de las características, mas restrictivas, de balcones y corredores. El cierre de protección del borde exterior puede ser antepecho de fábrica o barandilla.
5. Balcones son vuelos a fachada, abiertos en todo su contorno, e íntegramente sobresalientes del plano general de fachada, que constituye su paramento posterior y único. Su saliente máximo se regula del mismo modo que los restantes vuelos, pero sin rebasar de 60 centímetros. El cierre perimetral de protección debe ser de barandilla.
6. Son corredores los vuelos abiertos a fachada que cumplan con las siguientes condiciones:

- No superar 1,50 metros en su dimensión perpendicular a fachada.
 - Englobar al menos dos huecos de iluminación de las piezas interiores.
 - Disponer del frente paralelo a fachada abierto en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas. La protección perimetral puede ser antepecho de fábrica o barandilla.
7. El resultado teórico de cerrar con un acristalamiento las zonas abiertas de balcones y corredores da lugar, respectivamente, a los miradores y las galerías. A los efectos de éstas Normas, ambos tipos de vuelo acristalado se consideran equivalentes a los vuelos abiertos correspondientes citados, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales ya descritas para aquéllos y no incorporen partes de cerramiento de fábrica diferentes de los allí señalados. Miradores y galerías deben estar separados de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente, que no se utilice para finalidad alguna distinta de la estancia y que, por tanto, no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes piezas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.
8. Los vuelos acristalados así constituidos no suponen creación de segundas luces a los efectos de los reglamentos higiénicos que contemplan ese tipo de situación. Ya que, al carecer de función propia y tener una profundidad limitada, producen el efecto de un doble acristalamiento, pero no la disminución de condiciones higiénicas de iluminación y ventilación, en comparación con su homólogo vuelo abierto. El posible acristalamiento a posteriori de balcones y corredores se regula en la parte del presente Título relativa a obras de reforma.
9. Los espacios definidos en estas Normas como terrazas no pueden ser objeto de cierre acristalado sin crear segundas luces e incremento de aprovechamiento. Si no dieran lugar a segundas luces, por contar con otros huecos los locales habitables que comuniquen con las terrazas y el incremento de aprovechamiento fuera admisible por no estar agotado el correspondiente a la parcela, el cierre acristalado de las mismas sería admisible, dando lugar a un vuelo cerrado.
10. Los aleros de las cubiertas no se computarán a ningún efecto si su vuelo es igual o inferior a 50 cm, medidos desde el plano de fachada sin vuelos. Si rebasan esta magnitud, pasarán a ser considerados como vuelos, a los efectos de computar retranqueos y luces rectas.

5.77. Disposición de los vuelos

1. En las tipologías en que la disposición de las edificaciones se regula por un emplazamiento fijo la posibilidad de establecer vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:
- Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos de saliente no superior al 5 por 100 del ancho de la calle. En fachadas a patio de manzana, el saliente de los vuelos no será superior al 5 por 100 del ancho libre de patio, medido normalmente al edificio.
 - En ninguno de los dos casos rebasarán de 1,50 metros de dimensión total.
2. Se establece, en tipologías con emplazamiento fijo, el máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo previstos, es decir, vuelos cerrados, abiertos y acristalados, en el 50% de la longitud de fachada en planta

baja multiplicado por el número de plantas. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y las de patio de manzana. Pero dentro de cada uno de los dos casos la proporción se sacará para el conjunto de fachadas que haya y no una por una.

3. La longitud de los vuelos, que se derivará de la aplicación del apartado anterior, podrá concentrarse en una o varias plantas distintas de la primera manteniendo, en todo caso, el máximo porcentaje global para cada una de las fachadas.
4. Ningún vuelo comenzará a menos de 60 centímetros de la línea de lindero con propiedad colindante. Ninguna parte del voladizo rebasará de un ángulo de 45% con respecto del plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades. Sólo se admiten voladizos a partir del nivel teórico de la planta primera, si la baja no sobresale, o del nivel de la segunda planta que se sitúe sobre la cubierta de plantas inferiores salientes.
5. Todos los cuerpos volados que se efectúen serán objeto de un adecuado diseño y tratamiento arquitectónico en su plano inferior mediante la aplicación de materiales cuya calidad sea acorde con los utilizados en los paramentos verticales.

5.78. Aspecto exterior de las construcciones

1. Las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:
 - La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considera oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello en casos en que la contradicción con el resto de la edificación sea extrema y no ofreciera, además, valores estéticos interesantes.
 - Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o de que se sitúen entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero, comúnmente denominado medianería, se sitúe al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de éste modo la diferencia de aspecto.
 - No habrá contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio o cerramiento de la planta baja con la composición de sus alzados, que resolverán la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo.
 - Los cuerpos y órganos funcionales que se manifiesten sobre la cubierta compatibilizarán su función con un adecuado diseño de conformidad con el general del edificio.

- En instalaciones comerciales se mantendrá siempre, como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada.
 - Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.
2. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación (patio de manzana, jardín o espacio circundante), se especificará su diseño, materiales de acabado y de cierres si los hubiera.
 3. Todo propietario de inmuebles está obligado a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de dichas obligaciones, ordenando, en su caso, la ejecución de las obras necesarias en materia de seguridad y ornato público, y dando traslado de la situación a la Administración autonómica en materia de salubridad, si por los propietarios se descuidara esta obligación.
 4. En general, la obligación de decorar los muros de edificación que quedan al descubierto, recae sobre el propietario de la edificación a la que el muro pertenece. Sin embargo, si la realización de una obra de nueva planta lleva consigo el dejar al descubierto medianerías ajenas que antes no lo estuvieran, será el que edifica el obligado a decorarlas, dejando completamente resuelto el aspecto estético motivado por la nueva construcción
 5. Los cierres de los locales comerciales, mientras no sean ocupados y decorados, deberán terminarse con material de tabiquería, y quedar revocados y pintados en color análogo al del resto de la fachada y en general, guardando el ornato propio de las vías públicas urbanas.

5.79. Salientes en planta baja

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.
2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente.

5.80. Rótulos de identificación comercial

1. Se consideran muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 centímetros sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) No se permiten rótulos en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, dejando totalmente libre el dintel del hueco del portal y no sobrepasando la fachada del propio local. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada, sin rebasar en éste caso los límites laterales de los mismos.
 - c) En edificios con soportales los rótulos sólo se autorizarán al interior de los mismos, en la propia fachada de los locales.
 - d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, residencial, sanitario o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse, en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.
 - e) En los edificios colectivos, y en plantas diferentes de la baja, tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 centímetros y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
 - f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación previa consulta de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo o a los que pueda producir molestias en su entorno próximo.
 - g) En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.
2. Se consideran banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Su superficie máxima será de 0,5 m², pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros y dejando una altura libre respecto de la rasante de acera de 3,00 metros. El saliente máximo de los banderines será de 1 metro y se limitará también en función del ancho de acera, en los mismos términos señalados para toldos y marquesinas. Los banderines luminosos cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.
3. Podrán disponerse identificaciones comerciales, que no respondan a las tipologías de banderín o muestra, siempre que su saliente máximo y altura libre mínima cumplan con lo exigido en el apartado anterior y sus características estéticas y ubicación se juzguen apropiadas por los Servicios Técnicos municipales. Cuando se trate de elementos autoportantes, mástiles o monolitos deberán ubicarse en suelo privado, cumpliendo las condiciones de retranqueo exigidas. En este caso, a

la vista de la entidad del elemento, los Servicios Técnicos municipales valorarán la oportunidad de requerir la presentación de un Proyecto para su instalación, a fin de garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Solo se permitirá la instalación de una vitrina por local comercial a una altura mínima respecto de la acera de un metro y con dimensiones máximas exteriores de 0,90 x 0,60 x 0,12 metros, siempre que se considere adecuado para la composición de la fachada. La distancia mínima al portal será de un metro.

5.81. Carteleras Publicitarias

1. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto. Cualquiera que sea su dimensión o tipología, se admiten tan sólo sobre los vallados de parcelas que se encuentren en construcción, o bien en emplazamientos específicos señalados individualmente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, ni sobre fachadas de los edificios ni sobre medianerías, sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque estos estén retirados de las alineaciones exteriores.
2. En zonas industriales o de actividades productivas urbanas, pueden ser autorizadas carteleras publicitarias en condiciones distintas de las indicadas en el apartado anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio intencionado que garantice su correcta colocación o situación, en todo caso.
3. Podrán autorizarse igualmente campañas temporales publicitarias de eventos singulares en soportes específicos o en banderolas o pendones a instalar sobre báculos de las farolas pertenecientes al alumbrado público.
4. El Ayuntamiento podrá exigir a quienes ejecuten obras en el municipio la instalación de carteleras o paneles normalizados en los cierres perimetrales y andamios de protección, en los que se consignen los datos relevantes de dichas obras y se incluyan anagramas de los intervinientes, en los supuestos de ejecutarse en la zona de Conjunto Histórico, acogerse a programas de subvención, o tratarse de obras de iniciativa pública.

5.82. Portales

1. El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas que enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales. Sus dimensiones y características se ajustarán a lo establecido en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias (Decreto 39/98, de 25 de junio), cualquiera que sea el uso a que se destine el edificio. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.
3. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana (P-0 o P-1), jardín o espacio circundante en

edificación abierta, el portal debe obligatoriamente de dar acceso a ese espacio además de a la vía pública.

No obstante lo anterior, se contemplan dos situaciones que exceptúan la norma general, posibilitando la utilización privativa de dichos espacios por los ocupantes de las plantas bajas de los edificios: por una parte, en los casos en que se disponga vivienda en dicha planta y, por otra, cuando las parcelas sustentantes de las edificaciones tengan un tamaño y anchura tan escasos que se comprometa el posible aprovechamiento razonable del bajo

4. En los portales se instalarán buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes. Estos espacios serán también el lugar de ubicación preferente de las centralizaciones de contadores de cualquier tipo de suministro y de las instalaciones comunes.
5. Sobre el portal debe estar señalizado el número que le corresponda en la calle en que se sitúa el edificio.
6. Todos los edificios de vivienda colectiva deberán contar con un cuarto de basuras de las características establecidas en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias, que se ubicará preferentemente en el portal, si bien podrá instalarse en otras plantas, siempre que tenga acceso desde elementos comunes del edificio.

La dimensión mínima de los cuartos de basuras, en función del número de viviendas a las que sirva será:

- 4m²entre 4 y 10 viviendas.
- 5m²entre 11 y 22 viviendas.
- 7.5m²entre 23 y 40 viviendas.
- 10m² más de 40 viviendas.

5.83. Escaleras y ascensores

1. Las escaleras y dotaciones comunitarias de uso colectivo cumplirán las condiciones de diseño establecidas en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias (Decreto 39/98, de 25 de junio), así como la Normativa vigente sobre protección contra incendios en los edificios.
2. Cuando sean obligatorios, los ascensores se dispondrán a razón de uno por cada 2000 m² de construcción, contados desde la planta primera, correspondiendo uno por cada conjunto igual al citado o fracción incompleta última.

5.84. Protección de borde

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas y, en general cualquier zona en que pueda existir riesgo de caída a distinto nivel, tanto si pertenece a una vivienda o a un edificio, cualquiera que sea el uso de éste, como a su urbanización exterior, estará dotada de barandillas o protecciones adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias (Decreto 39/98, de 25 de junio) y con la normativa sobre accesibilidad.

5.85. Instalaciones y acondicionamiento general

1. Todas las instalaciones y conducciones en los edificios se atenderán a sus reglamentaciones respectivas.
2. Las condiciones relativas a calefacción, aislamientos térmico y acústico y de protección contra incendios, se atenderán a lo establecido al respecto en las Normas Básicas de la Edificación.
3. En locales habitables por debajo de la superficie del terreno o en contacto con él, deberán impermeabilizarse las caras exteriores de los muros, y garantizarse la estanqueidad de las soleras, sea por medio de cámara de aire, impermeabilización o drenajes.

5.86. Condiciones específicas para la evacuación de ventilaciones y humos en edificios no industriales

1. Las cocinas de las viviendas contarán, como previsión para la posible instalación de campanas extractoras, con un conducto individual hasta cubierta de sección mínima 100 cm², e independiente del exigido por las Normas de Diseño del Principado de Asturias para renovación de aire.
2. Las restantes condiciones se ajustarán a lo dispuesto en el Título IV de las presentes Normas.

5.87. Ordenación de parcelas y cierres de fincas.

1. En Suelo Urbano, en los casos en que no se prohíba por razones de tipología edificatoria, podrán efectuarse cierres de las parcelas por sus linderos, en las siguientes condiciones:
 - En la alineación de la parcela se admitirán cierres en fábrica maciza y de altura hasta de 1,00 metro como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto, pudiéndose completar hasta 2,50 metros por medio de elementos calados tales como rejas, vallas metálicas, mallas, etc,, autorizándose igualmente dichos materiales, además del seto vivo, como únicos componentes del cierre, sin rebasar de la altura máxima ya indicada.
 - En los linderos interiores correspondientes al P-O, jardín o zonas libre de edificación de viviendas unifamiliares, podrá autorizarse el incremento de la altura de la parte del cierre de fábrica maciza hasta los 2,00 metros.
 - En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato e higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, debiendo ser corregidas a indicación del Ayuntamiento si no alcanzaran un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).
2. En los espacios libres de las parcelas, y dentro de los límites establecidos en cada tipología edificatoria, podrán realizarse construcciones auxiliares, en las siguientes condiciones:

- Las edificaciones se desarrollarán exclusivamente en planta baja y su superficie construida, con independencia de que puedan establecerse otras limitaciones, no superará 30 m².
 - Se ejecutarán con materiales y técnicas constructivas adecuadas a la edificación principal y su entorno.
 - Se emplazarán respetando las luces rectas de la edificación principal, pero el retranqueo a lindero (y no el de la alineación) puede suprimirse, siempre que su altura total, en cumbrera, no rebase de la establecida como máxima para cierres de fábrica continuos en dichos linderos, (es decir, de 2,00 metros), admitiéndose igualmente el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 30°. En todo caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno y deberán verter aguas dentro de la parcela propia.
3. Los solares libres de edificación, y en tanto que ésta no se lleve a cabo, deberán ser protegidos por medio de cierres perimetrales opacos, ubicados en el límite de la propiedad y ejecutados con fábrica de ladrillo o cualquier otro material estable y seguro, con una altura mínima de 2,00 metros, en los que exista una puerta que permita el acceso a dicho solar. Los cierres deberán contar en su cara exterior con un acabado adecuado al entorno.

Sección Tercera

Obras de reforma

5.88. Definición y relación con las restantes regulaciones

1. Se consideran obras de reforma todas las que se ejecuten sobre edificios ya existentes o en parcelas que estén ya parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano, siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo proyecto o anteproyecto general que las englobe a todas.
2. Para todas las obras así definidas el marco normativo es exclusivamente esta Sección del Título V. Es decir, las de composición contenidas en la Sección Segunda, las de tipología y las de uso no tienen aplicación directa sobre las obras de reforma. Su aplicación, de tipo indirecto, se canaliza siempre a través de las referencias y acotaciones de esta Sección, y sólo en la medida y forma en que esta Sección las utiliza. Las regulaciones de Protección están expresamente referidas a nueva planta o reforma, según proceda.
3. Los edificios catalogados o incluidos en alguno de los ámbitos de protección establecidos en el Plan Especial y Catálogo que se tramita de manera conjunta con el presente Plan General, se atenderán, en primer término, a las regulaciones contenidas en dicho documento, actuando las prescripciones de estas Normas como regulación de carácter supletorio.

5.89. Modalidades

1. Se establecen las siguientes modalidades, dentro de las obras de reforma:
 - 1.- Mantenimiento y conservación.
 - 2.- Consolidación.
 - 3.- Restauración o recuperación.
 - 4.- Acondicionamiento.
 - 5.- Reestructuración.
 - 6.- Ampliación.

2. Se definen como obras de mantenimiento y conservación las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios. Su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, compositivas y de usos, etc.:
 - Reparación o reposición de revestimientos de cubiertas con mismo material.
 - Reparación o reposición en cubiertas de material de impermeabilización, aislamientos y del soporte de los mismos sin finalidad estructural (enripiados, etc, nunca pontones, cabios o correas).
 - Limpieza y reparación de conductos de evacuación de humos, gases y ventilación, limahoyas, canalones y bajantes.
 - Reparación de cornisas y voladizos con sustituciones puntuales de elementos.
 - Reparación de enfoscados, revocos y pinturas originales en paramentos exteriores o renovación de los mismos.
 - Reparación o reposición de carpinterías exteriores por elementos similares.
 - Reparación, reposición o sustitución de revocos, pinturas, alicatados, solados y falsos techos en paramentos interiores.
 - Reparación, reposición o sustitución de carpinterías interiores.
 - Reparación, reposición o sustitución de instalaciones interiores.

3. Se definen como obras de consolidación las que tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales:
 - Operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o reposición de elementos estructurales singulares dañados o ajenos a la construcción original.

4. Se definen como obras de restauración o recuperación las encaminadas a la puesta en valor de un edificio o parte del mismo, restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación se comprenden las actuaciones de:
 - Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
 - Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
 - Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento en cuanto a su configuración arquitectónica y relación con el entorno.

- La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.
5. Se definen como obras de acondicionamiento las necesarias para la adecuación de un edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad, sin alterar en términos de volumen la envolvente exterior, la composición de fachadas, configuración general y la estructura básica originales, así como los añadidos existentes que puedan considerarse acordes con el conjunto del edificio.
- Renovación de cubiertas: material de revestimiento, impermeabilizaciones, aislamientos y soporte, incluido el estructural.
 - Cambios de distribución interior en partes no estructurales (tabiquería ligera).
 - Modificación de elementos verticales de comunicación para instalación de aparatos elevadores.
 - Construcción de entreplantas.
 - Apertura de huecos de paso, de luz o de ventilación, siempre que se mejoren apreciablemente las condiciones de habitabilidad.
 - Ejecución de nuevas instalaciones.
6. Se definen como obras de reestructuración las derivadas de la adecuación al uso pretendido para un inmueble, alterando su morfología en lo que no sean características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, aunque se modifiquen las condiciones interiores del mismo y su superficie útil, así como sus elementos estructurantes.
- Habilitación de espacios en situación bajocubierta incluyendo sustitución de la estructura portante.
 - Redistribuciones interiores completas, con creación, supresión o cambios de localización de elementos estructurantes: núcleos de escaleras, patios interiores, portales...
 - Cambios de cotas de forjados; introducción de nuevos elementos de estructura vertical u horizontal que modifiquen el sistema general del edificio.
7. Se definen como obras de ampliación las que suponen rebasar el volumen de la envolvente exterior del edificio preexistente, tanto en altura como en planta.

5.90. Forma de intervención

1. Por el modo de acometerse las obras de reforma, se diferencian, a su vez, dos diferentes modalidades:
- a). - Parcial, afectando a una o varias plantas, pero, en edificios colectivos, de modo que parte de los usos o titulares de locales queden al margen de la actuación.

- b). - Total, afectando a la totalidad de los titulares de diversos locales en el inmueble, sea porque éste sea edificio exclusivo, porque todas las plantas o locales se encuentren sin uso y en una sola propiedad, o porque todos los titulares de los diversos usos actúen de común acuerdo.
2. Debe notarse que ésta clasificación es independiente de la mayor o menor cuantía de las obras y que tan sólo se refiere a que estas afecten, en la cuantía que sea, a parte o a todos los titulares o locales.

5.91. Demolición

1. Las actuaciones de demolición sobre edificios responderán a uno de los supuestos siguientes:
- Demolición parcial: la que se engloba en una obra de recuperación o acondicionamiento y afecta solamente a algunas partes del edificio.
 - Demolición global: la que pueda incluirse en una obra que alcanza la reestructuración y que tiene como finalidad la renovación de partes importantes de elementos estructurantes de los edificios, aunque se mantengan algunos de ellos.
 - Demolición total: la que provoca la desaparición del edificio.
2. En las fincas edificables en las que se produce una demolición total, la alternativa de posterior edificación entra en los supuestos de nueva planta. En cambio, la hipótesis de demolición global conduce a una situación límite entre la nueva planta y la reforma, cuyas peculiaridades se recogen en los artículos siguientes de esta Sección.

5.92. Edificaciones fuera de ordenación

El régimen de las obras de reforma en edificios fuera de ordenación será el establecido en el Título I de estas Normas, con las precisiones contenidas en los artículos siguientes, en su caso.

5.93. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima que puede alcanzarse en las parcelas ahora edificadas, a través de obras de reforma que supongan reestructuración o ampliación, es la establecida en el Capítulo III de este Título con carácter general para todo tipo de obras. Por tanto, las edificaciones que presenten menor edificabilidad que la asignada por el planeamiento, pueden ser objeto de obras de reforma hasta alcanzar el máximo, si bien ajustándose a las restantes condiciones de composición que a continuación se fijan.
2. Cuando en la edificación existente haya mayor edificabilidad que la asignada a la parcela por el planeamiento, la actual se mantendrá como consolidada, pudiendo efectuarse todas las modalidades de obras de reforma que se describen en el artículo 5.88 que no supongan ampliación de superficie construida computable. En caso de derribo total, global o reestructuración de las actuales edificaciones, la edificabilidad máxima autorizable pasaría a ser la prevista por el planeamiento

como máxima para nueva planta o para ampliaciones. Por tanto, si se trata de una demolición global sobre una edificación con mayor edificabilidad que la establecida por el planeamiento, deberá producirse una reducción de la edificabilidad hasta ajustarse a la asignada.

3. La medición de las edificabilidades en edificaciones existentes se hará en la forma general establecida en el Capítulo III de este Título, es decir, por superficies construidas y con las peculiaridades y excepciones que allí se fijan.
4. Las condiciones relativas a edificabilidad en las obras de reforma o demolición de edificios catalogados, así como su cómputo, serán las establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo urbanístico y, en su defecto, en el Título IV de estas Normas.
5. Aunque la edificabilidad existente en las edificaciones actuales sea inferior a la mínima, no es obligatorio alcanzarla. Sin embargo, si fuera inferior al 50% de la mínima, sí sería obligatorio realizar ampliación hasta alcanzar dicho mínimo al menos, salvo que se produzca renuncia expresa en los términos previstos en las Condiciones Comunes de este Título o que existan limitaciones de tipo objetivo, civiles o de normativa, que lo impidan.
6. En edificaciones realizadas con anterioridad al año 1986 no computarán edificabilidad, además de las superficies señaladas en los apartados precedentes, los trasteros, espacios comunes o instalaciones generales del edificio, situados en planta baja, siempre que éstos queden vinculados, mediante inscripción registral, al residencial.

5.94. Alturas

1. Las alturas máximas a alcanzar por medio de ampliaciones son las fijadas para cada parcela por el planeamiento. Para las reformas, sin embargo, estas alturas máximas no tienen el simultáneo carácter de mínimas obligatorias, salvo en el caso que la edificabilidad sea inferior al 50% de la mínima y, siendo la ampliación obligatoria, sea posible alcanzar la altura máxima cumpliendo las restantes condiciones objetivas. Los aumentos obligatorios de edificabilidad deberán tender, en primer lugar, a alcanzar la altura máxima y, sólo si esto no es posible respecto de las restantes condiciones de la Norma, se recurrirá a efectuar los aumentos sobre las restantes dimensiones posibles.
2. En el cómputo de alturas se utilizará, subsidiariamente, el criterio de máxima altura en metros, según se establece en las Condiciones Comunes, de modo que, si las alturas libres de cada planta rebasan de las allí previstas, se alcance un menor número de plantas, de modo que no se rebase la altura total que se produciría en las condiciones teóricas máximas autorizadas.
3. Aunque la altura total actual rebase, sea en metros o en número de plantas, de la prevista por el planeamiento, no se considera el edificio fuera de ordenación, y su altura actual se admite como consolidada pudiendo utilizarse sin limitaciones. Sin embargo, en la hipótesis de derribo total o global, la altura deberá ajustarse a la establecida por el planeamiento.
4. Tampoco la diferencia en alturas libres de plantas entre la edificación existente y lo establecido en las Condiciones Comunes supone limitación en su utilización, excepto en el caso de planta baja que se desarrolla particularmente más adelante. Las ampliaciones deberán realizarse con alturas libres superiores a la mínima

establecida en las Condiciones Comunes y, si superan la máxima, darán lugar a reducción del número total de plantas. Los restantes tipos de reforma, si modifican las alturas libres interiores, deberán hacerlo en el sentido de aproximarlas o rebasar el límite mínimo, si fueran anteriormente inferiores. Si rebasaran de la máxima anteriormente o debido a la reforma, ésta se computará dentro de la altura total en la forma establecida de modo general.

5.95. Cubiertas

1. La reforma de las cubiertas y de los espacios entre ellas y el techo de la última planta normal se regirán por las Condiciones Comunes, con las siguientes particularidades:
 - Se admite realizar cubierta inclinada de las características fijadas en las Condiciones Comunes, si la anterior no lo fuera. Este tipo de obra se sujetará a especiales condiciones de composición externa, pudiendo llegar a prohibirse en edificios en cuya composición general la forma de cubierta plana es elemento esencial, lo que deberá ser estudiado en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales.
 - En los espacios bajo cubierta creados por medio de obras de ampliación, o en los existentes que se encuentren sin uso concreto, las posibles utilizaciones deberán ser de los tipos fijados en las Condiciones Comunes, para las diferentes hipótesis de tipo de edificio o altura total. En cambio, los usos existentes que difieran de los allí establecidos, podrán seguir manteniéndose sin limitación especial.
 - Se admite asimismo realizar cubierta plana de las características fijadas en las Condiciones Comunes para los áticos. Al igual que en el caso inverso, las obras se sujetarán a control municipal de su composición externa, pudiendo ser prohibidas si el resultado estético resulta manifiestamente discordante con el entorno o con el edificio.
 - Los edificios que actualmente se rematan por áticos o cubiertas inclinadas de mayor inclinación que la que ahora se permite podrán seguir indefinidamente en esa forma, o adquirir las que ahora se establecen, si así se desea. Los áticos actuales toman la consideración de cuerpos de edificación de diferente altura, tal como estos se definen al tratar de retranqueos en las Condiciones Comunes; su adaptación al modelo de espacio bajo cubierta con terraza horizontal sólo podrá realizarse si se cumplen todas las condiciones que caracterizan a éste tipo de solución, incluso las de pendiente máxima para los nuevos faldones de cubierta que se precisen.
 - Se admite la construcción de buhardillas en cubiertas inclinadas que no las tengan, si están destinadas a usos habitables, o si éstos pueden ser autorizados conforme a las Condiciones Comunes. Sus dimensiones no podrán rebasar las fijadas en dichas Condiciones, pudiendo diferir, en cambio, su emplazamiento, para edificios anteriores a 1940 y en cuya composición se mantengan todos los huecos de fachada superpuestos sobre ejes verticales. En éste caso, los ejes de las buhardillas deberán coincidir necesariamente con los de la composición de la fachada y sus dimensiones de anchura no podrán rebasar de las de los huecos de fachada en las plantas inferiores. Para edificios de fecha posterior a 1940, los ejes de las buhardillas deberán coincidir igualmente con los de alineamiento de los huecos de la fachada, pero, además, deberán guardar entre sí las distancias fijadas en las

Condiciones Comunes y su anchura máxima será también la que allí se establece.

- Podrán disponerse libremente lucernarios en todos los casos.

5.96. Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos

1. En las plantas inmediatas a la rasante del terreno, dentro de los edificios existentes, debe determinarse si son planta baja, semisótano o sótano (y en todo o en parte), conforme a las Condiciones Comunes de ésta Norma, sea por cumplir directamente con las características que allí se fijan o por analogía, según se establece en los artículos 5.61 a 5.63.
2. Una vez determinado de qué planta se trata, la nueva apertura de locales deberá atenerse a las dimensiones y alturas libres fijadas en las Condiciones Comunes y a las exigidas para cada uso en sus correspondientes regulaciones. Los locales que actualmente no se ajusten a esas condiciones que cuenten con su oportuna licencia de apertura anterior continuarán en su uso conforme a la licencia y podrán, igualmente, ser traspasados o reformados, siempre que se mantengan en el mismo uso y que las reformas no impliquen mayor desajuste a estas Normas del que ya presenten. El cambio de uso, sin embargo, implicará la necesidad de adaptarse a las nuevas condiciones dimensionales.
3. La reforma física de los locales existentes puede implicar el cambio de su situación como planta dentro del edificio, si pasa a ajustarse a las condiciones que caracterizan una situación diferente en estas Normas (por ejemplo, la supresión de parte del forjado de la planta baja puede transformar al semisótano en baja y a la baja en entreplanta).
4. En el espacio correspondiente a planta baja pueden establecerse entreplantas conforme a las Condiciones Comunes de esta Norma. Las entreplantas ya existentes mantendrán esa consideración aún cuando no se ajusten a las dimensiones y condiciones que aquí se exigen, no pudiéndose a través de obras de reforma aumentar su grado de disconformidad si éste existiera o tender a consolidarlas. Cualquier cambio de uso supondrá la obligatoriedad de adecuar el uso de los espacios situados por encima y por debajo de las mismas a las posibilidades establecidas con carácter general en las Condiciones Comunes, en función de las alturas y superficies disponibles, pudiendo llegar a precisar su reforma.

5.97. Rasantes

1. La relación de los edificios existentes con la rasante se medirá y computará de acuerdo con los criterios de estas Normas. Si las condiciones de banqueo ahora requeridas para las plantas bajas en calles en desnivel no se encuentran cumplidas en la edificación existente, esto podrá llegar a dar lugar a la distinta consideración de la totalidad de las plantas en cuanto a su relación respecto de la rasante.
2. No se permiten movimientos de tierras al interior de las parcelas que den lugar al cambio del cómputo de número de plantas, si éste rebasa del previsto en el planeamiento.

5.98. Emplazamientos

1. La relación entre los emplazamientos reales de las edificaciones existentes y los que se obtendrían de la aplicación de las restantes Normas para las obras de nueva planta, da lugar a una serie de diferentes situaciones, con influencia sobre las obras de reforma.
2. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece, para nueva planta, emplazamientos fijos, pueden darse dos casos:
 - Edificios cuyo emplazamiento coincide con el señalado o está dentro de él sin abarcarlo completamente: pueden efectuarse todos los tipos de reforma sin aumento de volumen y los de ampliación hasta alcanzar los emplazamientos señalados en el planeamiento y sus alturas máximas autorizadas.
 - Edificios cuyo emplazamiento no coincide con el de planeamiento. Pueden autorizarse exclusivamente las obras de reforma que, sin alcanzar el nivel de reestructuración, no implican aumento de superficie construida en la zona afectada por la disconformidad del emplazamiento. Si se pretendiese efectuar un incremento de superficie en dicha zona, tales obras sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las zonas que no cumplan con el emplazamiento fijado y, por tanto, la adecuación de lo construido a las líneas de emplazamiento, aceptándose que, sin exceder de ellas, no llegue a cubrirse el emplazamiento completo.
3. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece para nueva planta emplazamientos variables pueden presentarse los mismos casos que en el punto anterior, es decir, que el emplazamiento de las edificaciones cumpla o no cumpla las condiciones de las normativas de retranqueos y luces rectas para nueva planta.
 - Si las cumple, todas las obras de reforma son autorizables hasta completar las condiciones previstas para nueva planta en esa misma zona.
 - Si no las cumple podrán, no obstante, autorizarse obras en todas las modalidades de la reforma, con la única condición de que los aumentos de volumen sí se atengan estrictamente a las normas de composición de nueva planta para esa zona; si bien, lógicamente, tanto el volumen como la ocupación en planta se contabilizarán para lo viejo y lo nuevo en su conjunto. Lo que implica, en casos de ampliación separada de las edificaciones anteriores, el cumplimiento de las condiciones de luces rectas para la nueva edificación, y el que la edificación anterior no deje de cumplir esas mismas condiciones por causa de la edificación nueva. En ampliaciones adosadas, se respetará la dimensión máxima en planta fijada para nueva planta, aplicándose al conjunto formado por lo viejo y lo nuevo.
4. En obras de reestructuración procedentes de vaciado previo o demolición global de una edificación existente, los emplazamientos se atenderán a los que resultarían para nueva planta, sean fijos o variables, admitiéndose desajustes por defecto pero no por exceso, lo que supone el derribo de las partes excedentes anteriores.
5. Ha de tenerse en cuenta asimismo que, a tenor de la regulación que sobre el fuera de ordenación se establece en las presentes Normas, la disconformidad de los emplazamientos de los edificios con los previstos por el Plan, puede condicionar

en determinadas circunstancias la posibilidad de realización de obras con mayor intensidad de lo señalado en los apartados precedentes de este artículo.

5.99. Luces rectas

1. Los nuevos locales habitables producidos en ampliaciones o en reestructuraciones precedidas de obras de vaciado, deberán respetar las luces rectas fijadas en las Condiciones Comunes.
2. Los nuevos locales habitables producidos por obras de recuperación o acondicionamiento, deberán alcanzar, para luces rectas, valores no inferiores al 50% de los señalados en Condiciones Comunes.
3. Se admiten en todo caso, con los límites establecidos en el Título IV de Protección del Medio Urbano para edificios catalogados, las obras de reducción de volumen o demolición parcial, que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales habitables existentes, aún cuando no se alcancen las medidas fijadas para locales habitables nuevos.

5.100. Iluminación y ventilación en locales habitables

Con la excepción relativa a las luces rectas señalada en el apartado 2 del artículo anterior, las condiciones mínimas de iluminación y ventilación en locales habitables deberán alcanzarse en todo caso, en obras de reestructuración, y ampliación. En las de acondicionamiento o recuperación se exigirá alcanzar estas condiciones en los locales afectados por las obras, siempre que sea físicamente posible y no se oponga a alguna condición compositiva de importancia en el caso de edificios catalogados.

5.101. Vuelos en fachadas

1. En lo referente a vuelos, los que se ejecuten nuevos se atenderán simultáneamente a las Condiciones Comunes y a su composición coherente con la fachada original, adaptándose, incluso en términos dimensionales, modelos análogos a los que el edificio ya presente, y sin rebasar de los ahora fijados. Los antiguos que no se ajusten a estos últimos podrán mantenerse, consolidarse y repararse.
2. El caso posible de acristalamiento de vuelos abiertos, podrá autorizarse siempre que los resultados sean acordes con las regulaciones de vuelos acristalados fijadas en las Condiciones Comunes, imponiéndose, para éste caso, la condición supletoria de que todos los cierres acristalados a ejecutar en el mismo edificio, respondan a un mismo modelo en cuanto a materiales, disposición y colorido. Y permitiéndose, en cambio que el cierre sea opcional para los pisos que lo soliciten exclusivamente. En tal sentido, el primer cierre que se solicite dentro de un cierto edificio deberá venir avalado por la comunidad de propietarios en el sentido de aceptar dicho modelo como único para todo el edificio. Su descripción se hará por medio de planos detallados especificando materiales, disposición y colores.

5.102. Aspecto exterior

1. La ejecución de obras de reforma tipificadas como totales, llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas las fachadas del edificio, aún cuando tengan el carácter de medianeras. Este tratamiento deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio.
2. Todas las obras que afectan a fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general que el edificio presente anteriormente, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos ni disfrazar la construcción simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.
3. Con carácter general se establece que, aparte de todas las condiciones concretas que se derivan de aplicar el apartado anterior, no se autoriza la supresión de machones entre los huecos de fachada de edificaciones con muros de carga. Aún la ampliación de los huecos será obra no autorizable, si supone alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría que caracterice a la fachada. Por el contrario, en los edificios de muros de carga en los que esa alteración desacertada se haya producido, se obligará, en las nuevas decoraciones de locales de planta baja, a reponer compositivamente el macizo que falte, aún cuando esto se haga tan sólo con elementos transparentes, figurados o referencias.
4. Respecto de salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial se seguirá, en las reformas, lo establecido en las Condiciones Comunes, pero los elementos incluidos en esas regulaciones, que ahora existan y no se ajustan a ellas, podrán mantenerse en su forma actual hasta que la realización de obras de reforma dé lugar a su sustitución dentro de los modelos que ahora se fijan.

5.103. Portales, escaleras y ascensores

1. Cuando se produzcan reformas en las zonas de la edificación situadas entre el portal y los espacios libres interiores de la parcela, en edificios colectivos que no cuenten con acceso a ellos, será obligatorio realizar ese acceso, previsto en las Condiciones Comunes, siempre que sea posible.
2. En los edificios en que existen ascensores antiguos con camarines decorados ejecutados en madera o que ofrezcan interés estético en todo caso, éstos deberán repararse y no sustituirse, completando sin desvirtuarlos las medidas de seguridad exigidas por la reglamentación de aparatos elevadores.
3. Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con ésta instalación actualmente, en espacios de patio de parcela o de manzana o en el hueco de la escalera, si existe y cuenta con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni de las luces rectas ni de las superficies de iluminación y ventilación de locales habitables o de la propia escalera, excepto el caso en que estas condiciones se sigan cumpliendo, pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzan. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos del espacio de ascensor exigido por la normativa vigente podrán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes.

5.104. Instalaciones y acondicionamiento general

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

5.105. Condiciones de acceso

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

Sección Cuarta Edificaciones con emplazamiento fijo.

Subsección A Contenido.

5.106. Tipologías.

1. En la presente Sección se regulan una serie de tipologías en las que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras. Se trata de las siguientes:
 - Edificación cerrada.
 - Edificación en itinerario.
 - Transformación.
2. Cada una de las tipologías citadas cuentan con su propia modalidad de espacio no edificado, al menos en plantas superiores, dentro de las parcelas, que son, respectivamente:
 - patio de manzana.

- jardín.
- espacio libre privado.

El último tipo citado no se representa en planos cuando va asociado a tipologías edificables, lo que ocurre en todas las de emplazamiento variable. Sólo excepcionalmente ésta modalidad de espacio libre aparece como tipología propia de uso del suelo, encuadrándose en ese caso dentro de los Equipamientos.

3. En lo que sigue se determinan tan sólo los aspectos característicos de cada una de las tipologías de que se trata. Los aspectos no mencionados se regulan en las Condiciones Generales.

Subsección B

Edificación cerrada.

5.107. Definición

1. Se considera edificación cerrada la que se ajusta a las características siguientes:
 - Disponerse la edificación de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
 - Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela, repitiendo, por tanto, con pantalla de edificación, el trazado de las vías públicas.
 - Adosarse a todos los linderos con otras fincas y la alineación, dentro de la zona señalada en los planos de ordenación con su tipología.
 - Relacionarse con las zonas de patio de manzana utilizando los mecanismos de emplazamiento variable.

5.108. Modalidades

1. Las Unidades Homogéneas, en las que se produce preferentemente la edificación en varias plantas sobre rasante, se designan como edificación cerrada alta, media o baja según el intervalo de alturas en que se sitúen las asignadas a cada parcela dentro de la Unidad. La alta engloba los casos de siete plantas o más, la baja las de tres plantas o menos y la media el intervalo entre cuatro y seis.

Las modalidades de edificación cerrada no suponen diferencias en la aplicación de las regulaciones que siguen ni suponen la pertenencia a un escalón concreto de aprovechamientos, pues estos se determinan, para cada Unidad Homogénea, en función tanto de su altura tipo como de las condiciones parcelarias y se asignan Unidad por Unidad, y no por modalidades.

2. Las Unidades Homogéneas en las que se sitúa, preferentemente, el patio de manzana, se designan como P-0 ó P-1, según que se prohíban o permitan edificaciones de planta baja. Salvo excepciones expresamente señaladas, la zona de patio de manzana es siempre edificable en planta de sótano, y en la totalidad de su extensión.

5.109. Edificabilidades.

1. La asignación de edificabilidades se hace en la forma indicada en el artículo 5.10, es decir, por medio de módulos que relacionan la superficie de suelo dentro de la Unidad Homogénea con la edificación computable que puede realizarse en el conjunto de todas las plantas.
2. Los módulos de edificabilidad de todas las Unidades Homogéneas se señalan por medio de listados, para cada uno de los polígonos en los que el Suelo Urbano se divide. En las Unidades que son patio de manzana las únicas variantes del módulo son uno o cero, y siempre referidas a la existencia o no de planta baja, pues el sótano nunca puede ser destinado a usos computables.
3. Las parcelas situadas en manzanas cerradas suelen tener parte de su extensión en la tipología de edificación cerrada y parte en la de patio de manzana. Cada parcela obtiene de cada tipología una cuantía de edificabilidad, que se organiza sin respetar el límite entre las correspondientes Unidades Homogéneas, sino utilizando alrededor de él los mecanismos de emplazamiento variable, en la forma que más adelante se describe. Las parcelas situadas tan sólo en tipología de patio de manzana se limitan a utilizar su propia edificabilidad, en P-1, en planta baja y en toda la extensión de la parcela (salvo casos de servidumbres); o en P-0, a edificar bajo rasante exclusivamente.

5.110. Cubiertas

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de este Título.
2. Cuando el patio de manzana es del tipo P-1, es decir, se admite la edificación en planta baja, o, si se trata de P-0, pero existen edificaciones en la zona de patio por haberse realizado con anterioridad, la relación entre las cubiertas de la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:
 - Todo punto de la cara exterior de la cubierta deberá estar al menos un metro por debajo del nivel de la cara superior de las partes de los forjados de techo de plantas bajas de la edificación propia o de las edificaciones en altura que se sitúen a menos de diez metros de distancia del punto que se esté considerando, medidos en perpendicular a las fachadas de los referidos edificios.
3. El mismo caso del apartado anterior puede plantearse en patios abiertos a fachada o, en general, en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja, debiendo adoptarse, en todos ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.
4. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Normas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar luces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.

5.111. Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos

En patio de manzana, y en la modalidad de P-1, la única planta admisible sobre rasante tomará siempre la consideración de baja, por no existir ninguna sobre ella. Por debajo de la rasante, tanto en P-0 como en P-1, tan sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose la existencia de semisótanos.

5.112. Rasantes

1. El caso general en manzanas de edificación cerrada es el de que el terreno natural se desmonte por completo, careciéndose por tanto de referencias materiales para las rasantes en patio de manzana.

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

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

5.113. Pasajes y soportales

1. Son pasajes las vías públicas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo suelo está ocupado por la edificación. Excepcionalmente, y si la vía pública se prolonga a través de una pasarela elevada, el pasaje puede situarse en alguna planta superior a la baja. Los pasajes son servidumbres públicas sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización pública.
2. Los soportales, en cambio, son vías públicas que admiten edificación privada sobre su vuelo, en forma análoga a la que se produce en los vuelos de fachada, excepto en el sentido de que, debido a su mayor profundidad, utilizan además servidumbre de apoyos permanentes en la línea exterior del vuelo. En los soportales el suelo es de propiedad pública y no se admite, por lo tanto, construcción de sótanos bajo su superficie. Lo que sería la línea de máximo vuelo, en todo caso, actúa como emplazamiento fijo para las plantas superiores, que deben alcanzarlo obligatoriamente.

5.114. Alineaciones

1. Las alineaciones, en edificación cerrada, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores. Aún en los casos en que alguna o todas las plantas superiores deban retirarse, por razón de luces rectas, o que

voluntariamente se adopten ordenaciones con patios abiertos a fachada, la planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior o si, excepcionalmente, el emplazamiento gráficamente señalado en planos no coincidiera con la alineación.

2. Por lo tanto, no se admiten soluciones de patio inglés en la edificación cerrada en su fachada a calle. Únicamente podrá utilizarse ésta solución en las fachadas a patio de manzana.
3. En zona con soportal el adosamiento mínimo obligatorio al emplazamiento fijo no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera, admitiéndose la posibilidad de realizar patios a fachada tan sólo desde la planta segunda. Excepcionalmente, el adosamiento de planta primera a la línea de vuelo del soportal prevalecerá incluso sobre el cumplimiento de luces rectas, en su caso.
4. En todas las esquinas formadas en ángulo, dentro de la edificación cerrada, deberán disponerse chaflanes con la forma y disposición señalados en los planos de alineaciones. En todo caso, y aún cuando no se señale en los planos, se realizará chaflán en planta baja dispuesto simétricamente respecto de la diagonal del ángulo y retirado del vértice del ángulo al menos 2,5 metros. Si los edificios de construcción anterior no disponen de chaflán, éste se realizará obligatoriamente en planta baja si se procede a la reforma de los locales situados a ese nivel y si la construcción no es de muros de carga. En ese caso, será admisible que en el punto de esquina actual quede situado, como columna exenta, el pilar vertical que ahora forme parte de la estructura del edificio. Pero la circulación peatonal se realizará libremente y a nivel continuo de acera entre esa columna exenta y la nueva fachada retranqueada de la planta baja. Si existe soportal en una de las dos alineaciones concurrentes, éste sustituye en todo caso al chaflán.
5. Los nuevos soportales, si la edificación existente no cuenta con ellos, se crearán mediante el mismo procedimiento fijado para los chaflanes y con el fondo señalado en planos.

5.115. Patios de manzana

1. Los patios de manzana en edificación cerrada quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificios existentes, éste límite lo determina la situación actual de las referidas fachadas. En obras de nueva planta, los proyectos de edificación contendrán las propuestas de límite de patio de manzana del modo siguiente:
 - Las líneas de límite de patio de manzana o de emplazamiento trasero de la edificación se trazarán con referencia a paralelas a la alineación exterior que supongan un fondo uniforme en toda su longitud a lo largo de la fachada, pero la línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de tres metros de esa línea de referencia. Todas las plantas deben ser iguales y, por tanto las fachadas a plomo, entre la planta primera y la línea de cornisa, excepto en el caso en que se produzcan retranqueos obligatorios en alguna de las plantas superiores por razón de luces rectas, en cuyo caso la línea de referencia deberá trazarse teniendo en cuenta el desigual reparto de superficie entre las distintas plantas. La línea de referencia se traza contabilizando todo el aprovechamiento disponible en plantas superiores, incluso vuelos, y repartiéndolo entre las distintas plantas en la forma indicada.

- La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los locales habitables de magnitud igual al 50% de la altura propia, según ésta se define en las Condiciones Comunes, respecto de las líneas de equidistancia a las distintas alineaciones exteriores de la manzana, tal como se definen en el artículo 5.114 de éstas Normas; excepto de los tramos de diagonales de las esquinas que se sitúen entre la línea de referencia y la alineación a calle, que se sitúan fuera del patio de manzana en todo caso. Además, se mantendrán las luces rectas entre distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, según la normativa general que las regula.
 - Las reducciones de aprovechamiento en plantas superiores, si aparecen retranqueos obligatorios a partir de un cierto nivel para cumplir con luces rectas, o las causadas por pasajes en planta baja, o porque voluntariamente se dejen diáfanos partes de ésta, se absorben y distribuyen entre las plantas restantes. Es admisible dejar penetraciones diáfanos en la planta baja, que comuniquen la fachada exterior con el patio de manzana, o pasajes privados para el caso de diferentes usos de esa planta, con la única condición de disponer de cierre en la línea de alineación exterior, que permita limitar el acceso en horas determinadas.
 - Tanto la redistribución de aprovechamientos entre las distintas plantas como las limitaciones creadas por luces rectas dentro de la zona de emplazamiento, establecida hasta aquí como normal, pueden dar lugar a entrantes y salientes respecto de la línea de referencia mayores de 3 metros, tratándose estos casos como particulares y debiendo adoptarse disposiciones que no limiten las condiciones normales de edificación en las parcelas anejas. Las parcelas de esquina, de más difícil ordenación interior en general, pueden incluirse en todo caso en éste supuesto.
 - En las hipótesis de reducción voluntaria respecto de la altura máxima, tal como se configuran en las Condiciones Comunes, se producirá simplemente reducción del aprovechamiento, no pudiéndose trasladar los volúmenes no utilizados en las plantas de las que se prescindirá en otras diferentes.
 - Si la profundidad de una parcela, en sentido normal a su fachada exterior, es tal que la línea de patio de manzana no permite profundidad de edificación de al menos ocho metros, sin contar vuelos, se deberá delimitar una Unidad de Actuación con la parcela o parcelas enfrentadas a través del patio de manzana, al objeto de obtener fondos de edificación que sean constructivos.
2. La edificación, sobre la zona de edificación cerrada, en parcelas que contengan ésta y zona de patio de manzana, exigirá el adaptar las condiciones de las construcciones situadas con anterioridad en el patio de manzana, si las hubiera, a las establecidas en estas Normas, lo que supone la demolición de las construcciones existentes en patio, si éste se califica como P-0, o su modificación si se califica el patio como P-1, pero no cumplieren con las condiciones fijadas para sus alturas de cubierta en relación con las plantas primeras de la edificación cerrada en el resto de la manzana.
3. Dada la especial disposición de las manzanas de edificación cerrada, no se contempla en ellas la hipótesis de reforma por añadido, en su versión de nueva edificación separada de la existente, excepto para las edificaciones de planta baja dentro del patio de manzana, cuando se trate de P-1, o en el supuesto de que se trate de construcciones situadas con frente a diferente alineación.

4. Tanto en tipologías en P-O como en P-1 las superficies, que constituyan el suelo de estos patios, deberán ser accesibles desde los elementos comunes de la edificación principal y se deberán construir con materiales que permitan el tránsito y estancia de personas, equipándolas con mobiliario urbano. Tal exigencia deberá justificarse en el Proyecto de edificación correspondiente.

En consonancia con el contenido del artículo 5.81, referente a portales, se exceptúan dos situaciones de la norma general, de modo que se posibilite la utilización privativa de los P-O: cuando se disponga de vivienda en planta baja y cuando las parcelas sustentantes de la edificación tengan un tamaño y anchura tan escasos que se vea comprometido el posible aprovechamiento razonable del bajo.

5. Los patios de manzana en tipología P-O, que se encuentren consolidados por la construcción en más del 50% de su extensión, es decir, que existan en dicho patio y en la proporción indicada construcciones no deleznales que cuenten con una antigüedad superior a cuatro años y sobre las que no se encuentre en trámite expediente alguno de protección de la legalidad urbanística, podrán tener la consideración de P-1, siempre que en la manzana no existan edificaciones catalogadas y se demuestre esta situación mediante la presentación de la documentación gráfica y fotográfica suficiente. Si a pesar de existir edificios catalogados, éstos carecieran de interés en su fachada al patio de manzana, o se plantea una solución constructiva de cubierta de patio compatible formalmente con el elemento catalogado, podrán considerarse igualmente como P-1. La valoración, tanto del interés de la fachada como de la compatibilidad formal entre los distintos sistemas constructivos, será llevada a cabo conforme a los criterios siguientes:
 - Deberá concretarse la gama de materiales a utilizar.
 - Al tratarse de actuaciones encaminadas a dotar al patio de manzana de una cierta solución de continuidad, deberá tenerse especial atención a que los materiales empleados en cada caso sean homogéneos en textura y color con todos los de su entorno.
 - Asimismo, las condiciones estructurales y funcionales de los techos de planta baja serán adecuados para permitir el tránsito de personas sobre ellos y estarán dotados del aislamiento térmico y acústico necesarios en función de los usos que albergue.
6. En las manzanas donde se produzcan diferencias de nivel entre los viarios que las limitan y el patio de manzana tenga la consideración de P-1, la planta baja de las edificaciones principales no podrá sobresalir de la proyección de las otras plantas, salvo si se cumple la condición del párrafo siguiente:
 - Las edificaciones que se construyan en el patio de manzana no podrán sobresalir respecto al plano teórico apoyado en las alineaciones interiores, definidas por las edificaciones principales, al nivel del forjado de techo de planta baja. Estas edificaciones se resolverán de forma escalonada, no pudiendo existir diferencias de nivel entre plataformas mayores de una planta, respetando las otras condiciones establecidas en los restantes artículos de las Ordenanzas Municipales que le afecten: luces rectas, desnivel de un metro respecto a los huecos de locales habitables, ...

7. El aprovechamiento excedente de las Unidades Homogéneas con zonificación P-1 no podrá ser trasladado a las Unidades Homogéneas residenciales con las que se corresponde.

5.116. Luces rectas afectando a las líneas de emplazamiento

1. El adosamiento a la alineación exterior o a la línea de patio de manzana nunca dará lugar a reducción de las luces rectas propias, con las excepciones previstas en el art. 5.72.
2. La aplicación de éste principio para edificaciones enfrentadas a través de la calle da lugar a que si la edificación, que obligatoriamente se adosa a la alineación exterior, tiene además fijada como posible una altura en número de plantas que al utilizarse daría lugar a incumplir las luces rectas propias, por razón de la altura del edificio contrario, será obligatorio el adosamiento tan sólo en la planta baja, pudiendo originarse retranqueo a partir de la propia planta primera, que deberá ser uniforme a partir de ella.

5.117. Vuelos.

1. Como excepción peculiar a la regulación de vuelos a fachada en el caso de la edificación cerrada, se establece que, sobre el emplazamiento obligatorio de plantas superiores en soportales, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón o mirador y los de corredor o galería, sólo si no rebasaran de 60 centímetros de vuelo, pudiendo desarrollar el resto de su posible ancho por detrás de la línea de emplazamiento.

5.118. Parcela mínima

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan parcelas con menos de 6 metros de ancho en cerrada baja y media o de 9 metros en alta, en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o patio de manzana, o en las que se produzca algún estrechamiento de ancho inferior a esas dimensiones para sus casos respectivos medido en cualquier dirección. Será igualmente condición necesaria que se alcance, al aplicar la normativa para la determinación de la línea de patio de manzana, una profundidad constructiva en la edificación, tal como se establece al tratar de los patios de manzana.
2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a su configuración recogida en la documentación catastral vigente o, en otro caso, cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración. No considerándose como parcelas separadas en los demás casos y debiendo, por tanto, las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que formen parte.
3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes, que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1, ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose ésta vinculación por medio de un expediente de

normalización que las convierta en propiedad proindiviso con participaciones proporcionales o , en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas. En consecuencia, no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en éste apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

5.119. Ordenación de la parcela

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, tanto en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación como en los patios de manzana calificados como P-0 , podrán ejecutarse cierres de parcela, de las características señaladas en las Condiciones Comunes, sin rebasar de la altura ya indicada.
2. No existe en edificación cerrada y patio de manzana el concepto de edificaciones auxiliares; en P-0 no se autoriza edificación alguna distinta de la principal, si es que ésta rebasa de los límites de su unidad homogénea; y en P-1, al poderse ocupar la totalidad de la planta baja, es irrelevante denominar a las edificaciones de ese nivel como principales o auxiliares.
3. La edificación en planta baja de patio de manzana, en P-1, no es obligatoria, pudiéndose, o bien renunciar a realizarla o bien ejecutarla parcialmente. No obstante, en ningún caso se podrá incorporarla a la edificación cerrada principal, como aprovechamiento a utilizar en el conjunto de sus plantas.

Subsección C Edificación en itinerario.

5.120. Definición

1. Se considera edificación en itinerario la de emplazamiento fijo que no forma manzanas cerradas, limitándose a completar alguno de los frentes de edificación a vías públicas.
2. La distinción entre edificación en itinerario y cerrada se mantiene aún cuando la evolución de la trama urbana haya transformado en manzanas cerradas lo que antes no lo eran, por contar tan sólo con algunos de sus frentes con características urbanas.
3. La tipología de itinerario se utiliza también ahora, al referirse a manzanas que no están totalmente conformadas, cuando alguno de sus frentes se zonifica con tipologías de emplazamiento variable mientras en otras se trata de crear pantalla de edificación.
4. El origen de la edificación en itinerario es la construcción sobre los caminos o carreteras de aproximación del conjunto urbano, lo que da como tipología característica no sólo la alineación continua a un sólo frente sino también una disposición de parcelas en forma de lotes estrechos y paralelos, en general, con dimensión muy superior en su profundidad que en el frente a fachada. Los espacios traseros de las parcelas, originariamente destinados a huertas, se califican ahora dentro de la tipología de jardín, asociada a la edificación en

itinerario, pudiendo destinarse tanto a fines ornamentales como hortícolas y careciendo por completo de aprovechamiento edificable, tanto sobre rasante como en sótano.

5. La condición expuesta en el apartado anterior en lo referente a la inedificabilidad del jardín bajo rasante operará a partir de la línea paralela imaginaria de la alineación exterior que diste de ésta 16,00 m., únicamente en el caso de que el destino de la construcción bajo rasante sea el de garaje y siempre que se demuestre la imposibilidad de alojar la dotación exigible de aparcamiento bajo la proyección de las plantas superiores. En todo caso la porción de parcela que resulte edificada, siempre en tipología de sótano, fuera de esa proyección, recibirá un tratamiento unitario con todo el espacio perteneciente a la tipología de jardín.
6. Es especialmente frecuente, aunque no exclusiva, la existencia de soportal en la edificación en itinerario.
7. La mayor parte de las regulaciones de la edificación en itinerario son iguales que las de la cerrada; por tanto, se señalan tan sólo las diferencias y debe entenderse que, en los aspectos que no se citan, ésta tipología coincide con la cerrada o, en todo caso, se regula por las Condiciones Comunes de la Sección Segunda.

5.121. Modalidades

1. Tan sólo se diferencian las modalidades de edificación en itinerario baja y media, adscribiéndose en los mismos grupos de alturas que en el caso de la edificación cerrada y careciendo estas modalidades, al igual que en aquel caso, de otro significado que el de agrupar su denominación, y nunca el de asignación de aprovechamientos o alturas uniformes.

5.122. Edificabilidad

1. Las edificabilidades se fijan por Unidades Homogéneas, de igual modo que en la edificación cerrada. Al carecer la tipología de jardín de edificabilidad, las parcelas, situadas en itinerario y jardín simultáneamente, disponen tan sólo de la correspondiente al itinerario. Sin embargo, esa edificabilidad puede disponerse sin respetar el límite de su Unidad Homogénea, organizándose respecto de él con mecanismos de emplazamiento variable, tal como más adelante se describe.
2. Si una parcela se sitúa sólo en Unidad Homogénea de edificación en itinerario, debe guardar emplazamiento variable respecto de las zonas de jardín ajenas. Si una parcela se sitúa tan sólo en zona de jardín, es plenamente inedificable.
3. Las construcciones auxiliares en zona de jardín, que más adelante se regulan, forman parte de la edificabilidad asignada a la tipología edificable.

5.123. Alineaciones, pasajes y soportales

Estos temas se regulan de igual modo que en la edificación cerrada, con la habitual referencia al espacio de jardín en vez de al patio de manzana. En edificación en itinerario, sin embargo, cuando el edificio de esquina es terminal, es decir, presenta fachada interior paralela a su alineación principal, no se dispondrá chaflán ni en planta baja ni en superiores. Tampoco en este caso es obligatorio,

sino que se prohíbe, el adosamiento a la alineación de la calle secundaria respecto del itinerario a partir del emplazamiento de fachada trasera a jardín, comportándose en este caso la alineación como un lindero lateral.

5.124. Emplazamientos en relación con el jardín

1. Las fachadas de los edificios en relación con el jardín se trazan en igual forma que las de patio de manzana en edificación cerrada, con las únicas particularidades producidas por no ser edificable el jardín, ni sobre ni bajo rasante, más allá de la proyección que resulte para la edificación en plantas superiores, excepto cuando sea de aplicación lo preceptuado en el art. 5.120. Los edificios de esquina que son terminales, tal como se han descrito en el artículo anterior, se regulan en forma idéntica a los que ocupan posiciones intermedias en el tramo de calle, quedando, por lo tanto, el jardín adosado a la alineación de la calle secundaria respecto del itinerario.
2. Son igualmente válidas para el caso presente las regulaciones de edificación cerrada relativas a luces rectas, escalonamiento de plantas cuando la disposición vertical no permita alojar el aprovechamiento o las luces rectas, la distribución del aprovechamiento entre las distintas plantas y la obligatoria normalización o reparcelación en parcelas en las que el fondo resulta insuficiente.
3. Sin embargo, las referencias de luces rectas de la fachada trasera se tomarán, con respecto a los linderos a los que no se exige adosamiento, es decir, el testero y los laterales a partir de la línea de referencia hacia el interior de la manzana, en la forma establecida en el artículo 5.72 respecto del lindero y de otras edificaciones, sean en parcela propia o ajena; no siendo significativas, en éste caso, las líneas de equidistancia dentro de la manzana.
4. Las edificaciones auxiliares se descuentan del aprovechamiento general a la hora de fijar la línea de referencia para el emplazamiento de fachada trasera

5.125. Parcela mínima

Este tema, en sus dos aspectos según se trate de licencias de parcelaciones o de construcción, se regula de igual forma que en la edificación cerrada, siendo la dimensión de 6 metros la mínima en todo caso a los efectos de parcelación.

5.126. Ordenación de la parcela.

1. Los cierres de parcela se ajustarán a lo establecido en las Condiciones Comunes.
2. Las edificaciones auxiliares, que igualmente respetarán las Condiciones Comunes, en cuanto a formalización y emplazamiento, podrán desarrollarse en la zona de jardín y su superficie no rebasará de un 40% del jardín que efectivamente quede libre una vez emplazada la edificación principal, pudiéndose rebasar el límite fijado en las referidas Condiciones.
3. La protección de arbolado interior de las parcelas se ajustará a lo establecido en el Título IV de las presentes Normas.

Subsección D Transformación.

5.127. Definición

1. La presente Ordenanza responde a los siguientes objetivos:
 - a) Concentrar, en la menor superficie posible, el volumen edificable de una o de varias áreas urbanísticas, de modo que, en contrapartida, se produzcan amplias zonas utilizables como espacios libres o equipamientos.
 - b) Efectuar esa concentración dentro de una disposición de emplazamiento fijo, con formación de espacios urbanos análogos a los de la edificación cerrada.
 - c) Incorporar, pese a ello, las características propias del emplazamiento variable, con una flexibilidad, por lo tanto, análoga a la de la edificación abierta. En semejanza con ésta, igualmente, no se permite encerrar con la edificación sus espacios comunes de luz y ventilación, por encima del nivel de planta baja. En cambio, no se limita una dimensión máxima en planta.

5.128. Modalidades

1. La tipología de transformación se aplica por medio de dos procedimientos diferentes:
 - Cuando así se señala en planos de zonificación.
 - En sustitución de la edificación abierta o de la cerrada, de forma voluntaria y con las condiciones que más adelante se fijan.

5.129. Procedimiento

La aplicación de la tipología de transformación supone, en todo caso, la realización de un Estudio de Detalle, en el que, mediante las reglas de disposición de emplazamiento variable, se determina la situación de las edificaciones que, a todos los efectos posteriores, pasa a comportarse como emplazamiento fijo.

5.130. Edificabilidad

1. Las edificabilidades en tipología de transformación se fijan siempre por su cuantía global en metros cuadrados de construcción, y no por medio de módulos proporcionales a la superficie de los terrenos.
2. Si la transformación responde a la zonificación de planos, la edificabilidad se señala en los listados correspondientes. Si se aplica voluntariamente, se contabilizan primero las edificabilidades correspondientes a la finca o fincas que los originan y se opera, posteriormente, con su cuantía global.
3. Una vez fijadas las líneas de emplazamiento de la edificación, en la forma que más adelante se determina, la contabilización y disposición de las edificabilidades se produce en todo caso dentro de la modalidad de emplazamiento fijo; es decir,

en forma análoga a la expuesta para la edificación cerrada para el caso de su alineación exterior.

5.131. Alturas

1. En transformación, las alturas que se fijan en planos tienen el carácter de máximas, no fijándose altura mínima. Por tanto, por debajo de la altura máxima se pueden combinar diferentes cuerpos de edificación con las alturas que se deseen, jugando libremente con esa dimensión y las condiciones de luces rectas y retranqueos subsiguientes.
2. En los casos en que la planta baja sobresale de la proyección de las superiores, su cubierta deberá guardar con la primera planta la misma relación que se establece en edificación cerrada para edificaciones en patio de manzana.

5.132. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos se determinarán a través de Estudio de Detalle, ateniéndose a lo dispuesto en las Condiciones Comunes para emplazamientos variables.
2. Como rasantes se toman, en los límites de la actuación, las fijadas para retranqueos en zonas de emplazamiento variable y al interior de los terrenos, posiciones no superiores a la superficie reglada que se define como límite de los movimientos de tierras al interior de las parcelas. Dado que el resultado del Estudio de Detalle son emplazamientos fijos y que estos deben cumplir previamente las condiciones de emplazamiento variable, las rasantes, en todo caso, deberán quedar tan inequívocamente definidas como los emplazamientos, por su influencia determinante sobre ellos.
3. El lindero de la parcela, que es simultáneamente alineación exterior, es objeto de tratamiento diferente con los restantes, tanto en retranqueos como en luces rectas; las referencias en ese frente se tomarán el eje de la calle en lugar de a la alineación, aunque la separación a ella no deba bajar de tres metros, salvo que en su Unidad Homogénea correspondiente se determine expresamente adosamiento a la alineación. Si el espacio público situado al otro lado de la alineación es tal que no tiene eje (plaza, parque), se recurrirá simplemente a realizar las medidas de retranqueos y luces rectas a ese frente con respecto exclusivamente a las demás edificaciones existentes o posibles fuera de la parcela.
4. En todo caso, el cumplimiento de las distancias del punto anterior no sustituye a la necesidad de guardarlas con respecto a edificios existentes o posibles fuera de la parcela, tomándose siempre la distancia mayor de las dos para situar el edificio.
5. Las aperturas necesarias para que los espacios creados entre la edificación no se consideren cerrados, deben ser de anchura no inferior al 50% de la luz recta máxima dentro de ese espacio; bastando una sola de esas aperturas si no existen puntos dentro del mismo espacio separados de ella más de cuatro veces de la dimensión de esa misma luz recta de referencia.

5.133. Plantas bajas, semisótanos y sótanos

1. En tipología de transformación se puede utilizar libremente el aprovechamiento disponible en plantas superiores, baja, semisótanos o sótanos, dentro de los límites de utilización de todas ellas. La planta baja, en concreto, puede ocupar todo el espacio de la parcela dentro de los límites de retranqueos y luces rectas, en su caso, pero la solución que se adopte debe quedar fijada en el Estudio de Detalle, comportándose las zonas ocupadas sólo por planta baja (y no por las superiores) como P-1 de edificación cerrada, y las desprovistas de edificación sobre rasante como P-0, es decir, no admitiéndose semisótano ni entreplanta en ninguno de los dos casos, ni sótanos con aprovechamientos computables si no es bajo la planta baja.
2. La máxima ocupación por sótano de la parcela se regula para dos situaciones diferentes, según sea el tipo de ordenación resultante del Estudio de Detalle.

Cuando la ordenación se traduzca en una tipología de ordenación cerrada, por completar una manzana ya edificada, la ocupación en planta sótano podrá alcanzar el cien por cien de la superficie de la parcela neta.

Cuando la tipología resultante sea de edificación abierta, la máxima ocupación por sótano de la parcela se regula como en las Condiciones Comunes, si bien refiriendo su ocupación total al conjunto de la superficie ordenada en el Estudio de Detalle, y no a cada una de las parcelas en que su espacio esté o pueda ser dividido.

3. Es previsible y admisible que las distintas edificaciones en una zona de transformación tomen accesos a las vías públicas indirectamente, a través de otras de las propiedades o predios contenidos en el ámbito del Estudio de Detalle. La ordenación de plantas bajas deberá recoger éste aspecto, en su caso, previendo el debido acondicionamiento de las circulaciones privadas interiores, sean peatonales o para vehículos.

5.134. Parcela mínima

1. Se diferencian dos situaciones distintas para determinar los conceptos de parcela mínima a efectos de parcelación y edificación y su disposición, forma o tamaño deben obedecer a regulación diferente según se trate del momento anterior o posterior de fijar los emplazamientos de las edificaciones. En el momento anterior, no se determinan por ningún baremo fijo, sino sólo por el hecho de ser susceptibles de disponer en su interior edificaciones racionales por medio de una ordenación de emplazamientos. En la situación posterior a la fijación de emplazamientos, los dimensionamientos de parcela mínima a cada uno de los dos efectos diferentes de parcelación y edificación se tomarán de los establecidos para edificación cerrada, en sus escalones de baja, media o alta, según que el rango de alturas resultante de la ordenación coincida con una u otra de ellas.
2. La autorización para parcelar se supeditará, en general, al hecho de tener ya aprobado el Estudio de Detalle o hacerlo simultáneamente. La parcelación de las fincas con anterioridad a ello se considera como excepción y deberá justificarse de modo individual en cada caso, admitiéndose sólo si no dificulta la ordenación dentro del ámbito de la transformación, es decir, si la parcelación solicitada puede mantenerse inalterada después de realizar la ordenación de volúmenes.
3. Las parcelaciones en la zona ordenada deberán respetar las circulaciones privadas fijadas por el Estudio de Detalle en su interior, sea por su asignación

como propiedad indivisa a todas las otras parcelas que la utilicen, o sea por asignación a sólo una de ellas, pero con servidumbre de paso registrada.

5.135. Condiciones después de la redacción del Estudio de Detalle

1. En vigor los Estudios de Detalle, las obras de edificación o reforma se limitarán a aplicar las condiciones allí determinadas. Los mecanismos a utilizar, en todos los casos, son los definidos en las Condiciones Comunes, matizados por los correspondientes a edificación cerrada en sus zonas de emplazamiento fijo. que puede venir organizado en disposiciones escalonadas en el Estudio de Detalle, considerándose también esa disposición, en éste caso, como emplazamiento fijo.
2. Todos los espacios que conforme a la ordenación queden desprovistos de edificaciones, pero permanezcan en propiedad y utilización privada, pueden ser limitados por medio de cierres, de las características indicadas en las Condiciones Comunes. En todo caso, los cierres se realizarán de modo que no interrumpen las circulaciones privadas fijadas por el Estudio de Detalle al interior de la ordenación, sean peatonales o de vehículos.
3. Con idénticos criterios se autoriza también la limitación de acceso a las plantas bajas diáfanos o soportadas por medio de vallados o rejas, los cuales, además, no podrán menoscabar las condiciones de evacuación del edificio, ni tampoco las estéticas, debiendo ser objeto de diseño acorde con la composición del mismo.
4. Las condiciones del arbolado existente al interior de las parcelas se tomarán en consideración antes de realizar el Estudio de Detalle, manteniéndose luego, en todo caso, con las conclusiones obtenidas.

Sección Quinta Edificaciones con emplazamiento variable.

Subsección A Contenido.

5.136. Tipologías.

- 1 En la presente Sección se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos se determinan por medio de un juego de reglas escritas, no precisando de su representación gráfica en planos de zonificación, y no cuentan, como en el caso de las industriales o de equipamiento, con la determinación simultánea de un cierto uso concreto. Son las siguientes:
 - Edificación abierta
 - Vivienda unifamiliar
 - Vivienda rural.
- 2 En todas ellas las parcelas se edifican tan sólo parcialmente, quedando libres de edificaciones zonas que no están previamente determinadas, sino que son el resto de la superficie fuera de los emplazamientos proyectados para las edificaciones. Se trata de los espacios libres privados, no edificables una vez agotado el aprovechamiento,

pero que pueden serlo, alternativamente, si la edificación se sustituye por otra diferente.

- 3 En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollen según lo establecido en las Condiciones Generales.
- 4 El sistema de emplazamientos variables no es exclusivo de las tipologías contenidas en esta Sección, pero estas son las que se definen fundamentalmente por utilizar este mecanismo y por otra causa.

Subsección B

Edificación abierta.

5.137. Definición.

1. La tipología denominada edificación abierta se caracteriza por tratarse de edificios colectivos, situados aislados unos de otros y rodeados por espacios libres de carácter privado.
2. No se establecen diferentes modalidades dentro de esta tipología, determinándose aprovechamientos y alturas individualmente para cada Unidad Homogénea en los listados de cada Polígono. No obstante, se establecen algunas regulaciones especiales en caso en que este tipo de edificación se ha desarrollado en forma de barriada.
3. Se definen como barriadas los conjuntos de bloques de viviendas construidos de una sola vez por una entidad colectiva (Estado u Organismos afines, empresa para sus trabajadores, constructor para su venta, o cooperativa de los propios usuarios) utilizando módulos o sistemas repetitivos, y sobre una extensión de terreno considerable con su propio sistema de urbanización.

5.138. Edificabilidad

1. La edificabilidad se fija por módulos para cada Unidad Homogénea, y se computa en la forma establecida en las Condiciones Comunes, con la particularidad de no ser computable la superficie cubierta pero abierta de las plantas bajas diáfanas de los edificios.
2. El planeamiento no garantiza que se alcancen las edificabilidades fijadas, pues el llegar a alcanzarlas depende del tamaño y forma de las parcelas, dentro de cada unidad. Las dimensiones mínimas para alcanzarlas se fijan más adelante.

5.139. Alturas

1. Las alturas máximas de la edificación se fijan en planos por parcelas o tramos de calle. En éste caso, las alturas máximas no coinciden con las mínimas, pudiendo elegirse composiciones distintas siempre que las alturas no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.

5.140. Cubiertas.

1. En los casos en que las plantas bajas no coincidan con la proyección de las superiores, las cubiertas de las primeras podrán ser planas y deberán cumplir, en todo caso, las condiciones de desnivel y distancia establecidas en el caso de la edificación cerrada para las construcciones en patio de manzana.

5.141. Plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos.

1. En edificación abierta, la planta baja no podrá ocupar más del 30% de la superficie de la parcela. Su emplazamiento es independiente del ocupado por la edificación en altura, con cuya proyección no es preciso que coincida.
2. Entreplantas y semisótanos se admiten tan sólo dentro del espacio de planta baja o debajo de él, respectivamente. Los sótanos podrán rebasar de la proyección de la edificación sobre rasante (tanto la de la planta baja como las de las plantas superiores, si ambas no coinciden) llegando a ocupar hasta un 50% de la superficie de la parcela. Los sótanos que no se sitúen bajo la planta baja no podrán emerger en ningún punto de la superficie de rasante (que se determina en la forma general fijada en las Condiciones Comunes).

5.142. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en las Condiciones Comunes.
2. El emplazamiento de la planta baja se determina separadamente, como cuerpo de edificación de distinta altura, admitiéndose, en lo relativo a luces rectas, las excepciones establecidas en las Condiciones Comunes para algunos usos en esa planta y con sus medidas sustitutorias correspondientes.
3. Las plantas superiores no tienen más límite en la relación de su superficie a la de la parcela, que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido podrá inscribirse en el interior de un círculo de 75 metros de radio. Estableciéndose, además como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 36 metros. En las esquinas terminales de esa línea continua, deberán existir quiebros en ángulo no menor de 60° con respecto a la prolongación de la línea y con desarrollo en ese nuevo plano de la menos 6 metros, antes de poderse iniciar un nuevo desarrollo de fachada en sentido análogo al primero.

4. Se admite con carácter general en edificación abierta la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, (siempre, naturalmente, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación). Esta Norma puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación abierta desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea pase a dividirse por portales, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque estas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto en documento público con las otras parcelas a las que se adosan. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.
5. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.
6. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.
7. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.
8. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento de edificaciones en los casos en que esa solución sea beneficiosa por razones de parcelación o de composición general, y supuesto que no se haya producido acuerdo voluntario entre los propietarios implicados. En caso de presentarse ya edificaciones adosadas en algunos de los linderos, de modo que presenten sus medianerías al descubierto, el adosamiento se declara obligatorio en todo caso, realizándose en los términos ya descritos.

5.143. Parcela mínima

1. Las medidas de parcela mínima a los distintos efectos de parcelación y edificación coinciden en esta tipología, y deben ser determinadas para cada juego de aprovechamiento y altura máxima que se fijen.

- La superficie mínima S (en m²) no bajará de la cuantía siguiente:

$$S = \left[3h \frac{(h + \sqrt{ap \times h})}{(h - ap)} \right]^2$$

siendo h la altura de edificación medida en nº de plantas y ap es el módulo de edificabilidad m²/m².

- La dimensión mínima d, en metros, en cualquier dirección no bajará de la siguiente cifra:

$$d = 1,5h + 8$$

2. La falta de las dimensiones indicadas en el apartado anterior, en parcelas ya existentes, dará lugar a obligatoriamente a la realización de una agregación de fincas. En otro caso, deberá procederse a la delimitación de la correspondiente unidad de actuación a los efectos del obligado reparto de beneficios y cargas. Será admisible la renuncia voluntaria al referido reparto y, por lo tanto, la edificación de parcelas inferiores a la mínima, siempre que esa edificación sea materialmente posible, al aplicar el resto de la normativa.

5.144. Ordenación de las parcelas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.
2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en el Título IV de estas Normas.
3. En edificación abierta, se admite la ejecución de cierres de parcela por medio de muretes de fábrica maciza cuya altura no rebase de 50 cm. sobre el nivel de la rasante, que podrán suplementarse con 1 m. de cierre calado (valla, verja o similar). Igualmente se admite ejecutar dicho cierre íntegramente con valla o con seto vivo con idénticas dimensiones, así como señalar el límite de las propiedades por medio de mojones cuya altura no supere de la admitida para los muretes de fábrica.
4. Se autoriza también la limitación de acceso a las plantas bajas diáfanas o soportadas por medio de vallados o rejas, los cuales, además de no interrumpir circulaciones interiores de la parcela previstas en la ordenación, no podrán tampoco menoscabar las condiciones de evacuación del edificio, ni las estéticas, debiendo ser objeto de diseño acorde con la composición del mismo.

Subsección C Vivienda unifamiliar.

5.145. Definición.

1. Se incluyen en la tipología de vivienda unifamiliar las edificaciones que responden a las características siguientes:

- Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
- Cuando se destinan a otros usos, mantienen unas características y proporciones semejantes.
- Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
- Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle. Adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.
- Cuando se destinan a vivienda, se desarrollan en la modalidad de edificio exclusivo.
- Cuando el uso no es vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo.

5.146. Modalidades.

1. Dentro de la edificación unifamiliar, se establecen dos tipos diferentes de disposición; aislada o adosada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición adosada, los edificios destinados a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen unidos unos a otros lateralmente.
2. La posibilidad de alojar varias viviendas o usos distintos dentro de la misma parcela, existe tanto para la disposición aislada como para la adosada. En la disposición aislada, cada uso distinto o distinta vivienda debe alojarse en edificios separados, mientras que en la adosada, los edificios pueden adosarse entre sí lateralmente.
3. Por el contrario, en la disposición adosada pueden existir una sola vivienda, o un sólo uso en una parcela. La disposición adosada no se refiere al número de edificaciones sino a la relación de unas con otras. En general, en el caso de edificio único en la parcela, en disposición adosada la unión se producirá con edificaciones de otras parcelas.

5.147. Edificabilidad.

1. La edificabilidad, en edificación de vivienda unifamiliar, se asigna por medio de módulos, en la forma general fijada en las Condiciones Comunes; limitándose igualmente la máxima densidad de edificación en cuanto al número de viviendas por hectárea de suelo neto de parcela. Estas edificabilidades se fijan para cada Unidad Homogénea, en los listados de Polígono.
2. Las construcciones auxiliares forman parte de la edificabilidad total.
3. Para poder alcanzar la totalidad de la edificabilidad, medida en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas que se indican más adelante.

5.148. Alturas.

La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.

5.149. Plantas bajas, entreplantas, semisótanos y sótanos.

1. Este tema se regula como en la edificación abierta, con las siguientes excepciones:
 - No se fija, en este caso, el límite de ocupación de parcela
 - Tampoco se establece regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
 - El sótano debe limitarse a la proyección de las zonas edificadas sobre rasante, pudiendo, no obstante, exceder de dicha proyección hasta ocupar, como máximo, el 50% de la parcela.

5.150. Emplazamientos.

1. Este tema se regula en igual modo que en la edificación abierta, con las siguientes excepciones:
 - Dado que la planta baja se destinará, en general a usos habitables del mismo programa que en las plantas superiores, las luces rectas son determinantes sin excepción también a éste nivel.
 - Los cuerpos auxiliares operan, respecto de retranqueos, según se recoge en las Condiciones Comunes.
 - La condición de adosamiento a linderos con otras parcelas se regula no sólo como opción voluntaria, sino como disposición general en Unidades Homogéneas determinadas, y, en todo caso, del modo que se señala en los puntos siguientes.
2. Cuando el tipo de disposición es la adosada, existe dentro de la variabilidad del emplazamiento, la obligación de adosarse a algún lindero, que puede provenir de las causas siguientes:
 - Que previamente se halla pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones que en los puntos siguientes se señalan.
 - Que así se establezca en los planos de ordenación.
3. En las zonas en que es de aplicación la vivienda unifamiliar aislada, podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en éste sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes y guardando las condiciones que aquí se detallan:
 - a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50%.

- b) Si las fincas no están libres pero tienen disponibilidad de volumen edificable y las nuevas construcciones proyectadas pueden ejecutarse guardando las distancias precisas con las ya existentes o si, existiendo en ellas construcciones no adosadas a linderos, el remanente de volumen edificable de que disponen puede ser aplicado entre la edificación existente y el lindero, ampliando aquella hasta convertirla en adosada, podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior.
4. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca. Todos los pactos realizados en este sentido deberán formalizarse en escritura pública, pasando a ser inscribibles en registro y condiciones obligatorias como parte de las Normas Urbanísticas. Si esos pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas, serán nulos, por prevalecer sobre ellos las Normas Urbanísticas. Se establecerán adosamientos obligatorios a través de lindero, pese a no estar señalada la modalidad agrupada en zonificación, en los casos siguientes:
- a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce adosamiento.
 - b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50% de la superficie de muro ciego de la colindante, y no dejando a su vez al descubierto más del 50% de su propia superficie de muro ciego, siempre que ello sea compatible con las condiciones fijadas por estas Normas en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto de luces y vistas.

5.151. Parcela mínima

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la regulación de máximo número de viviendas por hectárea de parcela neta. De hecho, la parcela mínima a efectos de parcelación se obtendrá dividiendo una Hectárea entre el número de viviendas admitidas para esa extensión.
2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda en cada una de las variantes de edificación unifamiliar, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de vivienda. La limitación de parcela mínima a efectos de parcelación y edificación tiene carácter general, de todos modos, y se refiere a cualquier tipo de posible uso y no sólo al de vivienda.
3. La superficie de las parcelas destinadas a varios privados que, en su caso, puedan disponerse para dar servicio a las parcelas edificables, no se contabilizará al objeto de justificar la superficie mínima de aquéllas.

4. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:
 - 13 metros en la disposición aislada.
 - 6 metros en disposición adosada a ambos lados.
5. Las medidas mínimas del apartado anterior no son de aplicación a efectos de licencias de edificación en parcelas existentes, siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Normas.
6. Las condiciones de superficie y dimensiones mínimas, así como las consideraciones relativas a los viarios privados establecidas en los apartados precedentes, serán de aplicación a los supuestos de parcelas en régimen de proindivisión.

5.152. Ordenación de la parcela.

1. Al igual que en la edificación abierta, y con sus mismos efectos, en vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.
2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.
3. Los cierres de fincas se ajustarán a las Condiciones Generales establecidas en el presente Título.
4. Los arbolados existentes, cierres de fincas y construcciones auxiliares se tratarán del modo establecido en las Condiciones Comunes.

Subsección D Vivienda rural.

5.153. Definición e hipótesis de utilización

1. Considerada como tipología situada dentro de Suelo Urbano, la vivienda rural se diferencia en dos modalidades:
 - rural aislada
 - rural compacto
2. La vivienda rural aislada se refiere a la tipología de edificación que caracteriza a las caserías, quintanas, o, en general a las viviendas tradicionales acompañadas de explotación agrícola, pero en el concreto supuesto de que, además, se produzca la circunstancia de haber quedado englobada la edificación dentro de un conjunto que alcanza la clasificación de urbano y con entidad suficiente como para dar lugar a una tipología de disposición urbana que merezca perpetuarse.
3. La vivienda rural compacta procede, igualmente, de las tipologías tradicionales, pero en éste caso referida a las que carecen de explotación agraria extensiva

(aunque, con frecuencia, cuentan con huerta) y aparecen agrupadas en núcleos o pueblos. Al englobarse en zonas urbanas da por resultado una estructura poco caracterizable, sin patio de manzana ni especial sentido de itinerario (pues, en ese caso, se clasificaría como tal).

5.154. Vivienda rural aislada

1. Como características pueden tomarse las siguientes:
 - Aparecer mezcladas las edificaciones destinadas a la vivienda y las utilizadas para la producción agrícola, almacenaje de los productos de la explotación, guarda del ganado, utensilios, maquinaria, etc. Y aparecen igualmente esos usos mezclados dentro de la misma edificación.
 - Los espacios públicos y privados no aparecen claramente deslindados entre sí, apareciendo espacios como antojanas, patios, corrales, de uso intermedio.
 - Las edificaciones se relacionan entre sí sólo por razón de sus propias necesidades funcionales o climáticas, y no por su relación con las vías exteriores.
2. Pese a su denominación, el pertenecer a esta tipología no implica la necesidad de perpetuar la explotación agrícola. El tema de la utilización se establece separadamente del de tipología, conforme a la zonificación de usos.
3. La regulación de las edificaciones deberá ajustarse a cuál el tipo de utilización que realmente se lleve adelante. Las hipótesis fundamentales son las de su utilización como vivienda con explotación agrícola, en cuyo caso las dimensiones de los elementos de la explotación están determinados por sus necesidades funcionales, y es sólo la parte de utilización de vivienda la que se atiene plenamente a las normas de tipo urbano; o la de transformación a edificación ya directamente para otros fines, supuesto en el que cada tipo de utilización contará con las regulaciones establecidas para ellas en estas Normas, en todo caso.
4. En los aspectos agrícolas que se han citado, las condiciones de la edificación se acogen, en este caso, a las contenidas en las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable, y no a las presentes Normas para el Suelo Urbano.

5.155. Vivienda rural compacta

1. Sus características son semejantes a las de la vivienda aislada, de la que la diferencian la escasez de instalaciones agrícolas, una menor proporción entre la extensión de la parcela y la de las construcciones, y una mayor importancia relativa de las calles en la composición de la edificación.
2. Esta modalidad es plenamente normal en cuanto a la aplicación de las Normas de Suelo Urbano; dentro de ellas, en todo caso, es de destacar la importancia relativa de las construcciones auxiliares dentro del conjunto de la edificación.

5.156. Edificabilidad

La edificabilidad en ambas modalidades se fija por módulos, de modo individual para cada Unidad Homogénea. Dentro de la edificabilidad fijada en cada caso, no se limita el número de viviendas independientes que puedan realizarse, no fijándose tampoco la necesidad de utilización de las construcciones como edificio exclusivo.

5.157. Emplazamientos

1. En rural aislada, las distancias a guardar en relación con las edificaciones de la misma explotación, y con linderos de fincas ajenas, se medirán utilizando las normas de retranqueo y luces rectas fijadas para la edificación de emplazamiento variable. Tanto en lo que se refiere a la distancia a otras edificaciones ajenas como en lo relativo a retranqueos con linderos de otras propiedades, pueden no obstante, ser admitidos pactos en contrario de lo aquí establecido entre los distintos propietarios de acuerdo con lo regulado en las Condiciones Comunes. Las condiciones de luces rectas no son, por el contrario, renunciables ni pactables, aunque sí pueden dar lugar a servidumbres voluntariamente aceptadas, si no se reducen las condiciones objetivas de los locales.
2. La vivienda rural compacta se rige, exclusivamente, por criterios de luces rectas, salvo a la alineación de la calle en la que no es preciso guardar luces rectas con la misma, sino con las edificaciones enfrentadas. No existen, en cambio, retranqueos obligatorios en ningún sentido y, por tanto, el adosamiento es posible en todos los linderos.

5.158. Parcela mínima

1. Para la vivienda rural aislada, la parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 600 m² de superficie y 6 m. de estrechamiento mínimo en cualquier dirección; y la requerida a efectos de edificación se hace coincidir con la anterior, debiendo procederse a la normalización con agrupación de las fincas cuando existan piezas menores a la indicada desprovistas de edificaciones.
2. En vivienda rural compacta, el tema de parcelas mínimas coincide en todo con el establecido para edificación cerrada, excepto en las referencias a patio de manzana, que aquí no existe.

5.159. Ordenación de la parcela

1. Pueden disponerse cierres de fábrica de las mismas características que se fijan para los núcleos rurales y la zona rural extensiva.
2. Al interior de las parcelas deberán disponerse espacios para alojar todos los vehículos y maquinaria que se utilicen, sean de turismo o incluso de explotación en los casos de rural aislada con pervivencia de la agricultura.
3. La ocupación de las parcelas en planta baja no rebasará del 50% en rural aislada, ni del 65% en compacta.

Sección Sexta Edificaciones en zona industrial.

Subsección A Contenido.

5.160. Tipologías.

1. Dentro de las tipologías de edificación correspondientes al uso industrial, estas Normas distinguen las siguientes:
 - Gran Industria.
 - Industria Mediana y Pequeña.
 - Actividades Urbanas Productivas.
 - Tolerancia Industrial.

Subsección B Gran industria.

5.161. Caracterización.

Como ya se indicó en el artículo 5.22, del presente Título, bajo ésta denominación se recogen las instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificando todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único.

5.162. Edificabilidad

1. La edificabilidad se fija en los listados de los Anejos de datos numéricos del Plan General de 1986 y sus modificaciones posteriores, en la modificación de normativa zonal y en las fichas de planeamiento remitido. A efectos de su cómputo, se incluyen todos los usos edificados cerrados, sin distinción de su posición respecto de la rasante; y no se contabilizan las construcciones no habitables ni practicables, cuando son edificaciones independientes.
2. No se fija concepto de edificabilidad mínima en Gran Industria.

5.163. Disposición de las edificaciones.

1. La disposición de las edificaciones en gran industria corresponde a emplazamiento variable, y se obtiene conjugando los dos aspectos determinantes para ese caso, retranqueos y luces rectas, tanto en relación con los linderos de la propia finca como para distanciar distintos cuerpos de la edificación, o edificios diferentes entre sí, al interior de ella.
2. Las construcciones no habitables, o incluso no practicables como puedan ser chimeneas, depósitos, hornos, etc., cuando son edificaciones independientes,

deben situarse utilizando los condicionamientos de luces rectas negativamente; es decir, por la influencia o limitaciones que pudieran producir en las edificaciones que sí precisan respetar esa condición.

3. En el aspecto de retranqueos, en cambio, estos sí deberán cumplirse para esas instalaciones productivas inhabitables, con la única excepción de las chimeneas, cuyo emplazamiento se regulará solamente por el criterio de luces rectas de las construcciones existentes en la parcela propia, o de las posibles en parcelas ajenas.
4. Solo son determinantes, para la regulación de las edificaciones en el caso presente, el aprovechamiento y la disposición de la edificación, con su juego de distancias mutuas. No se fijan, en consecuencia, ni máxima ocupación en planta, ni altura máxima en metros ni en número de plantas.

5.164. Parcela mínima

La calificación de gran industria es inherente a las instalaciones de esa naturaleza y presupone el destino preferente de un área concreta a la utilización precisamente por la empresa o entidad de que se trate. De tal modo que podrá ser modificada posteriormente la zona que para ella se señale, si, por ejemplo, se producen ampliaciones de la zona utilizada por esa industria concreta a costa de áreas industriales destinadas, en principio, a otra tipología de industria, o, en otro modo, afectar de modo discontinuo a parcelas que físicamente estén separadas, si pertenecen al mismo proceso productivo principal y estén así dispuestas. Los cambios de titularidad de los terrenos o las incidencias del proceso industrial pueden dar lugar, consecuentemente, a cambios en la zonificación, que se tramitarían como Modificación del Plan General.

5.165. Ordenación de las parcelas

1. Las circulaciones interiores, el estacionamiento, la carga y descarga, y el almacenamiento y manipulación de materias primas y productos, se realizarán íntegramente dentro de los terrenos de la industria, no gravitando, por lo tanto, en absoluto, sobre las vías públicas periféricas o interpuestas.
2. Los cierres periféricos a las parcelas deberán realizarse con arreglo a las siguientes tipologías:
 - En las alineaciones a viario o espacio público hasta 1m. de fábrica maciza, sobre el que podrá disponerse hasta 1,5m. de reja o malla metálica totalizando una altura máxima de 2,5m. medidos desde cualquiera de los dos lados del cierre.
 - En los linderos con otras propiedades podrán ejecutarse cierres de la tipología indicada en el párrafo anterior, o bien podrán realizarse cierres de fábrica maciza de altura máxima 2,5m.
 - En todos los casos los cierres descritos podrán complementarse con seto vivo.
 - No se permite utilizar materiales que puedan causar daño en las personas, tales como alambre de espino, puntas de vidrio, etc..

3. Podrán autorizarse en torno a instalaciones singulares cierres que no respondan a las limitaciones reseñadas en el apartado anterior en cuanto a dimensiones o materiales, siempre que sus características se juzguen adecuadas al entorno.

Subsección C

Industria mediana y pequeña.

5.166. Caracterización

1. Según se indicó en el artículo 5.22 se denominan como tales las instalaciones industriales más habituales en el Municipio, que se caracterizan por producirse en ellas una diversificación clara entre la parcela edificable y los viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación, o, en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.
2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 o más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.
3. En los planos de ordenación se señalan Unidades Homogéneas destinadas exclusivamente a mediana industria, y otras que pueden utilizarse, indistintamente, en cualquiera de las dos modalidades, mediana o pequeña industria, con sus correspondiente consecuencias en cuanto a parcelación, tal como más adelante se indica. En las zonas en que se señala exclusivamente mediana industria, sin embargo, podrá el Ayuntamiento autorizar, alternativamente, la modalidad y tipo de parcelación previstas para pequeña industria, siempre que la utilización de ésta segunda aparezca como de mayor interés público, en orden al adecuado desarrollo industrial de la zona. Esta autorización, o su denegación, se producirán mediante Acuerdo del Pleno Municipal, no condicionados a la intervención de ningún otro Organismo, aún cuando el Ayuntamiento pueda recabar, previamente, informes de los que son competentes en materia de Industria.

5.167. Edificabilidades

La edificabilidad se regula con las mismas aclaraciones y peculiaridades establecidas para la Gran Industria.

5.168. Disposición de las edificaciones

1. La disposición de las edificaciones en esta tipología es del tipo denominado como emplazamiento variable, regulándose, en consecuencia, por los juegos de retranqueos y luces rectas, tal como se describe en la correspondiente Sección del presente Título, con las siguientes peculiaridades:
 - No se establecen retranqueos a linderos; y las luces rectas a ellos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo fehaciente de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garanticen el cumplimiento de luces rectas a través del lindero.

- La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
- Con carácter excepcional, y siempre en parcelas, colindantes con edificaciones consolidadas, que constituyan el remate de una manzana, se podrá eximir el cumplimiento del retranqueo obligatorio respecto de la alineación al vial secundario, cuando el fondo a esa calle sea inferior de 12,00 m., con las siguientes matizaciones:

cuando,

$f = 12$ m. retranqueo mínimo.

$f \leq 9$ m. sin retranqueos.

$9 < f < 12$ m. retranqueo = $f - 9$,

donde, f = fondo parcela a calle secundaria.

- Las construcciones no habitables del proceso productivo, o las partes de la edificación general que tengan esos fines, se tratarán de igual modo que en la gran industria.
2. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
 3. No se fija ocupación máxima del terreno.

5.169. Parcelación

1. La parcela mínima a efectos de parcelación será de 2.000 metros cuadrados en industria mediana y de 200 metros cuadrados en pequeña industria. A efectos de edificación, se admiten en mediana industria las de 1.000 m² que hayan sido divididas, con su correspondiente licencia o según Catastro, antes de la vigencia de estas Normas. Por debajo de las medidas indicadas en cada caso, deberá procederse a normalizaciones o agregaciones obligatorias de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
2. En mediana industria a efectos de parcelación los lotes de 2.000 m² deberán tener un frente no menor de 30 metros. A efectos de edificación se aceptan los de las parcelas presentes, hasta 6 metros como mínimo, dentro de lo establecido en el punto anterior.
3. En pequeña industria, las parcelas de tamaños entre 200 y 1.000 o 2.000 metros cuadrados según fuera la parcelación anterior, se agruparán por lotes de tamaño total superior a 2.000 metros cuadrados, tomando en común el acceso a través de calle particular, si es preciso, para cumplir las condiciones de acceso que a continuación se fijan, con la excepción de las ya edificadas que pueden mantener su modo de acceso actual. El viario general público se diseña tan solo para dar acceso a las agrupaciones de parcelas y no a las parcelas individuales. El viario complementario para dar acceso a éstas dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas

corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.

Los nuevos accesos al viario público se darán preferentemente, a los viarios privados, no creándose nuevos a las parcelas individuales excepto si alcanzan el tamaño fijado para mediana industria, o, en otro caso, se distancian entre sí o con los de viarios privados no menos de 14 metros, o se adosan entre sí.

4. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 7,5 metros, si su longitud no rebasa de 75 metros, y del 10% de su longitud si es superior.
5. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, siempre que esté claro cuales son linderos exteriores y cuales interiores al conjunto agrupado.
6. Tanto en mediana como en pequeña industria, solamente se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.
7. Cuando la zonificación indique la posibilidad de convivencia de los dos tipos de industria a que se refiere esta Subsección, la mediana y la pequeña, los lotes agrupados de fincas de la pequeña serán equivalentes a las parcelas independientes de la mediana. Y, por lo tanto, se admitirá la división de fincas de más de 2.000 m² en partes de hasta 200 m², siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada con carácter general para la pequeña industria.

5.170. Ordenación de las parcelas

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero nunca para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando sólo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en el presente Título; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y la descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.
2. Si la obligatoria reserva de plazas de aparcamiento así como la ordenación de la carga y descarga se efectuara al interior de la nave los espacios destinados a tal fin se realizarán independientemente del resto de los usos tanto en sus accesos, vías de penetración y área de aparcamiento.
3. Los cerramientos de parcela pueden hacerse en los mismos tipos que se señalan para gran industria.

Subsección D **Actividades Urbanas Productivas.**

5.171. Caracterización

Esta tipología es prácticamente sólo una variante de la mediana y pequeña industria. No obstante, esa alteración acarrea también algunas consecuencias sobre la edificación.

5.172. Variaciones en la edificación

1. Los usos admitidos pueden ser organizados dentro de la edificación con división horizontal por plantas. En este caso la edificabilidad medida en módulo se establece en 2 m²/m², permaneciendo, de todos modos, su equivalencia volumétrica en 7,2 m³/m².
2. No se impone edificio exclusivo en esta tipología.
3. Aún cuando la disposición de las edificaciones es del denominado como emplazamiento variable, se admite el adosamiento a la alineación exterior a la vía pública en el primer tramo del Polígono de "El Muelle" de este Plan General, comprendido entre el paso a nivel de Larrañaga y la calle de la Marcha de Hierro, eximiéndose del cumplimiento del retranqueo exigido.

Subsección E **Tolerancia Industrial.**

5.173. Caracterización

Bajo esta denominación se recoge otra variante de la tipología de industria mediana y pequeña, asociada a los usos admitidos en la Zona de Terciario.

5.174. Aprovechamientos

Se fija igual aprovechamiento que para la Industria Mediana y Pequeña, con las posibles variaciones en la edificación previstas para Actividades Urbanas Productivas, reguladas en la forma que se contempla para esa tipología.

5.175. Disposición de las edificaciones

1. La disposición de las edificaciones en esta tipología es del tipo de emplazamiento fijo. Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada con adosamiento a la alineación, y sin patio de manzana. Lo que no impide el que deben disponer de sus propios patios de luces si para el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación lo precisan.

2. A efectos de luces rectas en el interior de la propia parcela respecto de linderos distintos de la alineación, se aplica igual criterio que en mediana y pequeña industria.
3. La altura máxima se fija en 12 metros, no estableciéndose altura mínima.

5.176. Parcela mínima

1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en iguales proporciones que la edificación cerrada baja o media.
2. No se fija, en cambio, parcela mínima a efectos de edificación; dando motivo a la normalización obligatoria (agregación) los hipotéticos casos de parcela donde físicamente no pueda realizarse una edificación utilizable.

5.177. Estacionamiento y cierres

1. El estacionamiento será reservado en el interior de la parcela en los términos fijados en el presente Título, acogiéndose igualmente la carga y descarga precisos, en igual modo que en la industria mediana y pequeña.
2. Como cierres de parcela se admiten los mismos tipos que en edificación cerrada.

Texto resultante de la Modificación del Plan General de Ordenación en el término municipal de Avilés, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2009.

Anexo **Ámbitos de Modificación de Normativa Zonal (art. 5.05)**

Nº 1. Casa Maqua, polígono 17-Maqua

Edificabilidad: 0,070 m²/m²

Nº 2. Avda. de Lugo nº 35 cv a c/ Jardín de Cantos y c/ de la Xana

Uso: Comercial
Tipología: TI, Tolerancia Industrial.
Altura máxima: 2 plantas.

Nº 3. Eduardo Carreño cv a c/ González Abarca

Superficie: 1.180 m²
Tipología: CA y PO
Edificabilidad: 4,50 m²/m²
Edificable: 5.310
Altura máxima: 8 plantas

Nº 4. c/ Quirinal nº 8

Uso: En planta baja uso comercial
Supresión del pasaje peatonal

Nº 5. c/ Marcos del Torniello (cine Almirante)

Uso: Equipamiento privado EP
Edificabilidad: 2 m²/m²
Altura máxima: 2 plantas.

Nº 6. c/ Ferrería nº 5

Tipología: Edificación cerrada media. CM.

Nº 7. c/ Llano Ponte nº 39 y El Muelle nº 42

Supresión del pasaje peatonal

Nº 8. Avda. de Asturias – Miranda (antiguo cine Miranda)

Calificación: Interior manzana P1
Edificable: Planta baja en interior de la manzana
Resto de condiciones según PG vigente.

Nº 9. c/ Magdalena

Uso: Comercial en la planta baja

Nº 10. c/ Llaranes Viejo nº 10

Uso: P1 sustituye a Jardín (J)

Nº 11. c/ del Carmen nº 39

Uso: Residencial
Tipología: Unifamiliar (U)

Nº 12. Zona Logística P.E.P.A.

Uso característico: Logística, almacenamiento y distribución
Usos autorizados: industria en todos sus tipos

Nº 13. Avda. de los Telares nº 4

Tipología: Cerrada alta (CA), sin afectar al palacio
Edificable: 900 m².
Altura máxima: 7 plantas

Nº 14. Avda. de Portugal s/n –C/ Hermanos Soria (La Magdalena)

Uso: Sistema General de Equipamiento (SGE)

Nº 15. C/ Ferrería nº 33

Uso: Equipamiento privado
Edificable: 525 m².
Altura máxima: 4 plantas (manteniendo la continuidad del alero colindante)
Soportal: Continuidad del existente en C/ Ferrería

Nº 16. Calle peatonal Iglesia Padres Franciscanos

Uso: Viario peatonal

Nº 17. C/ San Bernardo c/v C/ Ferrería

Uso: Equipamiento público (Museo) (E)
Superficie neta: 169 m²
Edificable: 625 m².
Altura máxima: 4 plantas
Soportal: Continuidad del existente en C/ Ferrería

Nº 18. c/ Palacio Valdés-c/ Llano Ponte nº 16

C/ Palacio Valdés
Altura máxima: 4 plantas + bajo-cubierta
Fondo máximo: 16 m

C/ Llano Ponte
Altura máxima: 6 plantas + bajo-cubierta
Fondo máximo: 14 m

Nº 19. c/ Piqueros de abajo (UH: 04-247-03-U)

Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado, que se gestionará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 del TROTUAS, es decir, los propietarios deberán costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras

necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

Nº 20. c/ Pozo la Granda nº 76

Tipología: Rural compacta (RC)

Nº 21. UH: 15-11-03-01

Clasificación de suelo: Pequeña y mediana industria (PMI)
Edificabilidad: 1m²/m²

Nº 22. c/ Santo Domingo nº 4-Avda. de Asturias

Uso: Equipamiento privado (Residencia para la 3ª edad) (EP)
Edificabilidad: Según normas
Ocupación: 50%
Altura máxima: 3 plantas
Aprovechamiento: 1,90 m²/m²

Nº 23. c/ Gutiérrez Herrero nº 14 al nº 38

Tipología: Cerrada media (CM)
Edificabilidad: 5 m²/m²
Fondo máximo: 12 m (excepto nº 38: Fondo existente)
Altura máxima: 5 plantas (excepto nº 38: 4 plantas)
Patio: P0 (excepto nº 38: P1 existente)

Nº 24. Camino de los Carbayedos nº 8

Tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado
Tipología: Unifamiliar (U)
Edificabilidad: 0.311m²/m²
Parcela mínima: 900 m²

Nº 25. Finca nº 26.602 (Entrecarreteras-El Pozón)

Tipología: Itinerario bajo (IB)
Edificabilidad: 81 m²t.
Altura máxima: 2 plantas + bajo-cubierta

Nº 26. Finca nº 26.601 (Entrecarreteras-El Pozón)

Tipología: Unifamiliar (U)
Edificabilidad: 150 m²t

Nº 27. c/ Bernardino Guardado (UH: 12-129-06-U;UH: 12-229-07-U)

Tipología: Unifamiliar (U)
Edificabilidad: 912 m²t.
Parcela mínima: 350 m²
Nº de viviendas: 4

Nº 28. c/ Martinete nº 28

Tipología: Edificación Abierta (A)
Edificabilidad: 1 m²/m²
Nº viviendas: 12

Nº 29. c/ Rey Pelayo (UH.05-123-01-A; 05-123-02-U(F))

Tipología: Cerrada Media (CM)
Edificabilidad: 1.688,14 m².
Altura: 6 plantas

Nº 30. Avda. de Alemania

Uso de patio: P1

Nº 31. Miranda-Villanueva

Suelo Urbano Consolidado
Parcela mínima: 1.250 m²
Edificabilidad: e = 0,333 m²/m²

Nº 32. c/ Santa Apolonia c/v c/ José Maribona

Tipología: IB
Aprovechamiento: 3 m²/m²
Alturas: 3 plantas

Nº 33. Matadero Municipal

Uso: PMIL (Pequeña y mediana industria limpia)
Edificabilidad: e = 1,2 m²/m²

Nº 34. c/ Alonso Ojeda (UH-10-119-07-AVP)

Uso: Residencial
Tipología: Cerrada media
Altura: 6 plantas
Patio: P1
Edificabilidad: 3.343 m²

Nº 35. Baterías de cok

Uso: Industrial
Tipología: Gran Industria
Edificabilidad: 1,00 m²/m²

Nº 36. Palacio Macua. C/ Cámara, 23

Calificación: Residencial
Altura: 4 plantas+bajo-cubierta
Resto de condiciones según PG/86 y Catálogo PEPMP

Nº 37. Proyecto Hombre Los Calvos

Calificación:	EP
Ocupación:	30%
Edificabilidad:	0,35 m ² /m ²
Altura:	3 plantas

Nº 38. Camino de La Luz

Tipo de suelo:	Suelo urbano consolidado
Tipología:	Vivienda unifamiliar (U)
Edificabilidad:	0,3 m ² /m ²
Parcela mínima:	600 m ²

Nº 39. Camino de Luera

Tipo de suelo:	Suelo urbano consolidado
Tipología:	Rural compacto (RC)
Edificabilidad:	0,5 m ² /m ²

Nº 40. c/ Dolores Ibaruri/ c/ Uría Ríu

Zonificación:	ELP, Espacio Libre Público
---------------	----------------------------

Nº 41. Ampliación Hotel Palacio de Ferrera

Categoría de suelo	Suelo urbano consolidado
Uso	Equipamiento privado (Hotel)
Superficie	890 m ²
Edificabilidad	2,25 m ² /m ²
Altura:	4 plantas

Nº 42. Antigua parcela de equipamiento en el AD 3 del PEPA

Uso:	Industrial
Tipología:	PYME y logística
Aprovechamiento:	1 m ² /m ²

Nº 43 c/ Florida, c/Rui Pérez, c/ de Pedro Menéndez (Manzana de Los Álvarez)

Uso:	Comercial y Residencial
Tipología:	Cerrada media
Edificabilidad	5.000 m ²
Alturas máximas:	Las propias de la tipología

La ordenación detallada se registrará, además, por las directrices recogidas en el documento suscrito con la propiedad, con fecha 16 de mayor de 2006, de la que se extraen los siguientes criterios.

- o Mantenimiento de la catalogación con Protección Ambiental y con las condiciones de intervención descritas a continuación.
- o Mantenimiento de las alineaciones actuales.
- o Mantenimiento estructura actual con un zócalo común en planta baja uniendo dos bloques generados en paralelo a la manzana del mercado.
- o Bloque A, alineado a la calle Rui Pérez, conservando la continuidad de la sección actual de la calle y posibilitando su adecuada orientación:

- Definido en planta por el perímetro del bloque actual.
- Mantenimiento o reproducción de las fachadas con alineación a calle.
- Mantenimiento de la altura de edificio actual en las fachadas a Rui Pérez y Pedro Menéndez (2 plantas – 8,75 metros)
- Recreido mediante un cuerpo generado como prolongación en altura de la galería posterior, hasta un máximo total de 4 plantas (B+3) y retirado de la fachada a Rui Pérez un mínimo de 4 metros. Esta franja de retiro podrá tratarse como terraza del ático o con una cubierta inclinada, manteniendo los casetones existentes.
- Bloque B, en la esquina a la plaza de La Merced, conformando un cuerpo independiente en relación con los edificios en esquina en la intersección de Marcos del Torniello con Pedro Menéndez y Florida:
 - Definido en planta por el perímetro del bloque actual, excepto en la fachada paralela a Rui Pérez, que podrá desplazarse para ajustarse a las condiciones de luces rectas entre los dos bloques.
 - Mantenimiento o reproducción en planta baja de las fachadas con alineación a calle.
 - Recreido sobre el cuerpo existente, hasta un máximo total de 5 plantas (B+4) y la altura del edificio de la manzana “gemela” al otro lado de la calle Florida (17,70 m.)
- Planta baja comercial entre los dos bloques:
 - Mantenimiento o reproducción de los elementos de cerramiento existentes.
 - En todo caso, su tratamiento de fachada mantendrá la unidad con los dos bloques, al menos en sus plantas inferiores, a modo de zócalo común.
- Los nuevos cuerpos recrecidos tendrán un tratamiento de fachada ligera, acristalada, en relación con la galería existente, y diferenciando la nueva intervención de los elementos existentes.

Nº 44.c/ de Palacio Valdés. 18 (Siete enanitos)

Zonificación: Equipamiento Público no incluido en unidad de actuación.
En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 del TROTUAS, se obtendrá por expropiación o por ocupación directa.

Nº 45 c/ González Abarca nº 33, 35, 37 y 39

Aprovechamiento: 5,8 m²/m²
Fondo de la UH 12 m.
Alturas máximas 6 plantas

Nº 46 c/ José Cueto cv a c/ Fernando Morán

Las determinaciones aplicables a estos inmuebles serán las del Plan General de 1986, a excepción de las alineaciones, que serán las definidas en la documentación gráfica de la presente Revisión.

Nº 47. Viario privado de Aceralia.

Tipo de suelo: Suelo urbano consolidado
Calificación: Viario privado.

Nº 48. Polígono de Maqua.

Categoría de suelo: Suelo urbano consolidado
Uso: Industrial. Se permitirán también los usos portuarios.
Tipología: PYME y logística
Aprovechamiento: 1 m²/m²

Nº 49. Zona Verde en la Calle Pelayo.

Categoría de suelo: Suelo urbano consolidado
Zonificación: Zona Verde Pública. (Convenio Manzana de los Álvarez)

INDICE

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES	65
5.01. Definición.....	65
5.02. Categorías del Suelo Urbano.....	65
5.03. Régimen del Suelo Urbano	66
5.04. Suelo Urbano Común.....	66
5.05. Modificación de la Normativa zonal.	66
5.06. Áreas de Planeamiento Incorporado.....	67
5.07. Unidades de Actuación	67
5.08. Áreas de Planeamiento Específico	67
5.09. Áreas de Planeamiento Remitido.....	67
5.10. Asignación de edificabilidades en Suelo Urbano.....	67
5.11. Determinación del aprovechamiento medio aplicable al Suelo Urbano No Consolidado	68
5.12. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento y edificabilidad	69
5.13. Parcelación.....	69
CAPÍTULO II CONDICIONES DE USO	71
SECCIÓN PRIMERA INTRODUCCIÓN.....	71
5.14. Regulación de los usos	71
5.15. Usos existentes	71
SECCIÓN SEGUNDA ZONIFICACIÓN DE USOS.....	72
5.16. Definición.....	72
5.17. Diversificación en Zonas	72
5.18. Zona Residencial.....	72
5.19. Centro Comercial de Barrio.....	73
5.20. Zona Urbana Intermedia	73
5.21. Zona Central.....	73
5.22. Zona Industrial.....	74
5.23. Zona Equipamiento.	75
SECCIÓN TERCERA CLASIFICACIÓN DE USOS.....	75
5.24. Clasificación	75
5.25. Modalidades de los edificios respecto de su uso.....	76
SUBSECCIÓN A USO VIVIENDA.....	76
5.26. Vivienda.....	76
5.27. Trasteros.	77
5.28. Situación de las viviendas.....	77
5.29. Relación del uso de vivienda con otros.....	77
5.30. Viviendas existentes.....	78
5.31. Nuevas viviendas en edificios existentes.....	78

SUBSECCIÓN B USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.....	79
5.32. Garaje y aparcamiento	79
5.33. Modalidades	79
5.34. Compatibilidad con otros usos.	80
5.35. Dotaciones mínimas de aparcamientos o garajes	80
5.36. Capacidad mínima.	81
5.37. Características y dimensiones de los garajes y aparcamientos	81
5.38. Exigencia de las dotaciones obligatorias	81
5.39. Vados para el acceso de vehículos a las parcelas y construcciones	82
5.40. Regulación de garajes en el subsuelo público.	82
SUBSECCIÓN C USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO.....	83
5.41. Locales abiertos al público	83
5.42. Comercio. Definición y condiciones.	83
5.43. Recreativo/cultural. Definición y condiciones.....	86
5.44. Oficinas. Definición y condiciones.....	87
5.45. Alojamientos temporales.....	89
5.46. Compatibilidad con otros usos.	89
SUBSECCIÓN D USO DE INSTALACIONES DE ESPACIO LIBRE Y VÍA PÚBLICA.	89
5.47. Instalaciones de espacio libre y vía pública.	89
5.48. Condiciones de las Instalaciones de espacio libre o vía pública.	90
SUBSECCIÓN E USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENES.....	91
5.49. Industria y almacenes	91
5.50. Condiciones del uso industrial.....	92
5.51. Gran Industria.....	94
5.52. Industria Mediana y Pequeña.....	94
5.53. Almacenes.....	94
5.54. Compatibilidad con otros usos.	94
CAPÍTULO III CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y COMPOSICIÓN.	95
SECCIÓN PRIMERA INTRODUCCIÓN Y SISTEMÁTICA.	95
5.55. Contenido	95
5.56. Sistemática.....	95
SECCIÓN SEGUNDA CONDICIONES COMUNES.....	95
5.57. Medición de las edificabilidades.....	95
5.58. Edificabilidades máxima y mínima	96
5.59. Tipologías de la edificación	97
5.60. Altura de las edificaciones.....	97
5.61. Cubiertas	99
5.62. Disposición de la planta baja y entreplantas.....	100
5.63. Semisótanos.....	101
5.64. Sótanos	102
5.65. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos	102

5.66.	Rasantes	103
5.67.	Movimientos de tierras al interior de las parcelas	103
5.68.	Patio inglés.....	104
5.69.	Rampas de acceso a garajes.....	105
5.70.	Alineaciones	105
5.71.	Emplazamientos.....	105
5.72.	Retranqueos.....	106
5.73.	Luces rectas	107
5.74.	Locales habitables.....	108
5.75.	Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables	108
5.76.	Vuelos en fachadas.....	110
5.77.	Disposición de los vuelos	111
5.78.	Aspecto exterior de las construcciones.....	112
5.79.	Salientes en planta baja	113
5.80.	Rótulos de identificación comercial.....	113
5.81.	Carteleras Publicitarias	115
5.82.	Portales	115
5.83.	Escaleras y ascensores	116
5.84.	Protección de borde	116
5.85.	Instalaciones y acondicionamiento general	117
5.86.	Condiciones específicas para la evacuación de ventilaciones y humos en edificios no industriales.....	117
5.87.	Ordenación de parcelas y cierres de fincas.....	117
SECCIÓN TERCERA OBRAS DE REFORMA		118
5.88.	Definición y relación con las restantes regulaciones	118
5.89.	Modalidades	118
5.90.	Forma de intervención.....	120
5.91.	Demolición.....	121
5.92.	Edificaciones fuera de ordenación	121
5.93.	Edificabilidad	121
5.94.	Alturas	122
5.95.	Cubiertas	123
5.96.	Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos.....	124
5.97.	Rasantes	124
5.98.	Emplazamientos.....	125
5.99.	Luces rectas	126
5.100.	Iluminación y ventilación en locales habitables.....	126
5.101.	Vuelos en fachadas.....	126
5.102.	Aspecto exterior.....	126
5.103.	Portales, escaleras y ascensores.....	127
5.104.	Instalaciones y acondicionamiento general	127
5.105.	Condiciones de acceso	128
SECCIÓN CUARTA EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO.....		128
SUBSECCIÓN A CONTENIDO.....		128

5.106. Tipologías	128
SUBSECCIÓN B EDIFICACIÓN CERRADA.	129
5.107. Definición.....	129
5.108. Modalidades	129
5.109. Edificabilidades.....	130
5.110. Cubiertas	130
5.111. Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos.....	130
5.112. Rasantes	131
5.113. Pasajes y soportales	131
5.114. Alineaciones	131
5.115. Patios de manzana.....	132
5.116. Luces rectas afectando a las líneas de emplazamiento	135
5.117. Vuelos.....	135
5.118. Parcela mínima.....	135
5.119. Ordenación de la parcela	136
SUBSECCIÓN C EDIFICACIÓN EN ITINERARIO.....	136
5.120. Definición.....	136
5.121. Modalidades	137
5.122. Edificabilidad	137
5.123. Alineaciones, pasajes y soportales	137
5.124. Emplazamientos en relación con el jardín	138
5.125. Parcela mínima.....	138
5.126. Ordenación de la parcela	138
SUBSECCIÓN D TRANSFORMACIÓN.....	139
5.127. Definición.....	139
5.128. Modalidades	139
5.129. Procedimiento.....	139
5.130. Edificabilidad	139
5.131. Alturas	140
5.132. Emplazamientos.....	140
5.133. Plantas bajas, semisótanos y sótanos	140
5.134. Parcela mínima.....	141
5.135. Condiciones después de la redacción del Estudio de Detalle	142
SECCIÓN QUINTA EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE.	142
SUBSECCIÓN A CONTENIDO.....	142
5.136. Tipologías	142
SUBSECCIÓN B EDIFICACIÓN ABIERTA.....	143
5.137. Definición.....	143
5.138. Edificabilidad	143
5.139. Alturas	144
5.140. Cubiertas.....	144
5.141. Plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos.....	144
5.142. Emplazamientos.....	144

5.143. Parcela mínima.....	145
5.144. Ordenación de las parcelas.....	146
SUBSECCIÓN C VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	146
5.145. Definición.....	146
5.146. Modalidades.....	147
5.147. Edificabilidad.....	147
5.148. Alturas.....	148
5.149. Plantas bajas, entreplantas, semisótanos y sótanos.....	148
5.150. Emplazamientos.....	148
5.151. Parcela mínima.....	149
5.152. Ordenación de la parcela.....	150
SUBSECCIÓN D VIVIENDA RURAL.....	150
5.153. Definición e hipótesis de utilización.....	150
5.154. Vivienda rural aislada.....	151
5.155. Vivienda rural compacta.....	151
5.156. Edificabilidad.....	152
5.157. Emplazamientos.....	152
5.158. Parcela mínima.....	152
5.159. Ordenación de la parcela.....	152
SECCIÓN SEXTA EDIFICACIONES EN ZONA INDUSTRIAL.....	153
SUBSECCIÓN A CONTENIDO.....	153
5.160. Tipologías.....	153
SUBSECCIÓN B GRAN INDUSTRIA.....	153
5.161. Caracterización.....	153
5.162. Edificabilidad.....	153
5.163. Disposición de las edificaciones.....	153
5.164. Parcela mínima.....	154
5.165. Ordenación de las parcelas.....	154
SUBSECCIÓN C INDUSTRIA MEDIANA Y PEQUEÑA.....	155
5.166. Caracterización.....	155
5.167. Edificabilidades.....	155
5.168. Disposición de las edificaciones.....	155
5.169. Parcelación.....	156
5.170. Ordenación de las parcelas.....	157
SUBSECCIÓN D ACTIVIDADES URBANAS PRODUCTIVAS.....	158
5.171. Caracterización.....	158
5.172. Variaciones en la edificación.....	158
SUBSECCIÓN E TOLERANCIA INDUSTRIAL.....	158
5.173. Caracterización.....	158
5.174. Aprovechamientos.....	158
5.175. Disposición de las edificaciones.....	158

5.176. Parcela mínima.....	159
5.177. Estacionamiento y cierres	159
ANEXO ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN DE NORMATIVA ZONAL (ART. 5.05)	160
Nº 1. CASA MAQUA, POLÍGONO 17-MAQUA	160
Nº 2. AVDA. DE LUGO Nº 35 CV A C/ JARDÍN DE CANTOS Y C/ DE LA XANA	160
Nº 3. EDUARDO CARREÑO CV A C/ GONZÁLEZ ABARCA	160
Nº 4. C/ QUIRINAL Nº 8	160
Nº 6. C/ FERRERÍA Nº 5	160
Nº 9. C/ MAGDALENA	160
Nº 10. C/ LLARANES VIEJO Nº 10	160
Nº 11. C/ DEL CARMEN Nº 39.....	161
Nº 13. AVDA. DE LOS TELARES Nº 4.....	161
Nº 14. AVDA. DE PORTUGAL S/N –C/ HERMANOS SORIA (LA MAGDALENA).....	161
Nº 15. C/ FERRERÍA Nº 33	161
Nº 16. CALLE PEATONAL IGLESIA PADRES FRANCISCANOS.....	161
Nº 17. C/ SAN BERNARDO C/V C/ FERRERÍA	161
Nº 18. C/ PALACIO VALDÉS-C/ LLANO PONTE Nº 16.....	161
Nº 19. C/ PIQUEROS DE ABAJO (UH: 04-247-03-U).....	161
Nº 20. C/ POZO LA GRANDA Nº 76.....	162
Nº 21. UH: 15-11-03-01	162
Nº 22. C/ SANTO DOMINGO Nº 4-AVDA. DE ASTURIAS	162
Nº 23. C/ GUTIÉRREZ HERRERO Nº 14 AL Nº 38.....	162
Nº 24. CAMINO DE LOS CARBAYEDOS Nº 8.....	162
Nº 25. FINCA Nº 26.602 (ENTRECARRETERAS-EL POZÓN).....	162
Nº 26. FINCA Nº 26.601 (ENTRECARRETERAS-EL POZÓN).....	162
Nº 27. C/ BERNARDINO GUARDADO (UH: 12-129-06-U;UH: 12-229-07-U).....	162
Nº 28. C/ MARTINETE Nº 28.....	163
Nº 29. C/ REY PELAYO (UH.05-123-01-A; 05-123-02-U(F))	163
Nº 30. AVDA. DE ALEMANIA	163
Nº 31. MIRANDA-VILLANUEVA	163
Nº 32. C/ SANTA APOLONIA C/V C/ JOSÉ MARIBONA	163
Nº 33. MATADERO MUNICIPAL	163

Nº 34. C/ ALONSO OJEDA (UH-10-119-07-AVP).....	163
Nº 35. BATERÍAS DE COK.....	163
Nº 36. PALACIO MACUA. C/ CÁMARA, 23.....	163
Nº 37. PROYECTO HOMBRE LOS CALVOS	164
Nº 38. CAMINO DE LA LUZ.....	164
Nº 39. CAMINO DE LUERA	164
Nº 40. C/ DOLORES IBARRURI/ C/ URÍA RÍU	164
Nº 41. AMPLIACIÓN HOTEL PALACIO DE FERRERA	164
Nº 42. ANTIGUA PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN EL AD 3 DEL PEPA	164
Nº 43 C/ FLORIDA, C/RUI PÉREZ, C/ DE PEDRO MENÉNDEZ (MANZANA DE LOS ÁLVAREZ)	164
Nº 44.C/ DE PALACIO VALDÉS. 18 (SIETE ENANITOS)	165
Nº 45 C/ GONZÁLEZ ABARCA Nº 33, 35, 37 Y 39.....	165
Nº 46 C/ JOSÉ CUETO CV A C/ FERNANDO MORÁN.....	165
Nº 47. VIARIO PRIVADO DE ACERALIA.	165
Nº 48. POLÍGONO DE MAQUA.....	165
Nº 49. ZONA VERDE EN LA CALLE PELAYO.	165