

sentados en el Ayuntamiento antes de la aprobación del Plan General.

Para los Planes Parciales, Estudios de Detalle y P.E.R.I. presentados en el Ayuntamiento antes de que tuviera lugar la aprobación del Plan General no serán de aplicación las prescripciones de estas Normas en lo que se refiere a documentación mínima y estándares de planeamiento, rigiéndose por lo dispuesto al efecto por el Reglamento de Planeamiento y Plan Comarcal.

Segunda. Proyectos de Urbanización.

De igual forma los Proyectos de urbanización que tuvieren entrada en el Ayuntamiento antes de la aprobación del Plan General no se verán afectados por las normas que a este respecto se establecen en el mismo.

En cualquier caso, se entiende de los esquemas de servicios que se plantean en un Plan Parcial no constituyen determinación suficiente para considerarlos como vinculantes, cara al Proyecto de Urbanización, por lo que de aprobarse el Plan General en el período que medie entre la presentación de Plan Parcial y la de los Proyectos de Urbanización, serán de aplicación a éstos las prescripciones del Plan General, sin que para ello sean obstáculo las previsiones que al efecto hubiera efectuado el Plan Parcial.

Tercera. Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas.

1. En suelo Urbano no se especifica ninguna tolerancia especial, estando en general a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo. Se exceptúa de este tratamiento a las instalaciones industriales de la margen izquierda del Ebro, para las que se establece el siguiente régimen de tolerancia:

— No podrán realizarse en ellas obras que supongan aumento de volumen u ocupación, así como la reconstrucción generalizada.

— El Ayuntamiento podrá conceder licencia para obras de consolidación y modernización en las condiciones del Artº 58.2 de la L.S.

2. En suelo Urbanizable Programado se señalan las siguientes:

— Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

— No aplicación de los supuestos del Artº 60 de L.S. en un plazo de ocho años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, plazo que en todo caso puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

— Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del Artº 58.2, especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.

3. En suelo no urbanizable o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

— No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación hasta transcurridos 20 años desde la Aprobación Definitiva del Plan, siempre y cuando no se produjera cambio en su calificación, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancia correspondiente.

— Posibilidad de autorización de ampliaciones por un total de un tercio de la superficie total construida en la parcela de su situación en el momento en que se apruebe definitivamente el Plan General.

Posibilidad de autorización de obras y usos provisionales al amparo de lo dispuesto en el Artº 58.2 de la Ley del Suelo de manera similar a la establecida para el Suelo Urbanizable Programado, sin que sumadas las superficies construidas por este concepto y por el anterior excedan del 40% de la superficie total construida en la parcela en el momento de la aprobación del Plan General.

4. En suelo no urbanizable que en el planeamiento anterior estuviera considerado como parque urbano, se aplicará el mismo régimen que en el punto 1 se establece para las instalaciones industriales de la margen izquierda del Ebro.

Cuarta. Tribunas, balcones y voladizos.

Los cuerpos volados abiertos existentes, aunque superen el máximo vuelo establecido para su situación podrán acogerse a la posibilidad de cerramiento acristalado establecido en el Artº 2.5.3. punto 5.

Quinta. Alturas de la edificación.

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura parciales o totales existentes.

A los efectos de este artículo se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

En edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes, pudiéndose asimismo sustituir por otros de los permitidos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Debe garantizarse sin embargo una altura libre mínima de 2 m. para que el local tenga acceso de público.

Sexta. Profundidad edificable.

Igualmente, no se consideran fuera de ordenación las porciones de edificios con más de tres plantas y uso conforme a Ordenanzas que sobrepasen las alineaciones interiores, salvo que se produzca la reedificación del edificio en cuyo caso se aplicarán las dimensiones prescritas en la documentación gráfica.

Séptima. Entrepisos.

No se consideran fuera de ordenación los entrepisos existentes que cumplan con la altura libre estricta de la planta baja (2,20 m.).

En las plantas bajas existentes se permite la construcción de entrepisos en las siguientes condiciones:

— La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m.

— El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.

— Se permite asimismo la construcción de entrepisos en plantas bajas existentes para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

— La superficie bajo entrepiso no estará sujeta a la limitación de altura del artículo 2.2.26 (11).

Octava. Construcciones existentes en patio de manzana.

Las construcciones existentes en patios de manzana que resultaren clasificados como «espacio libre privado» quedarán fuera de ordenación.

No obstante lo anterior, y siempre que no sea previsible su expropiación o demolición en el plazo de quince años se tolerará su uso como almacén anexo a cualquier actividad situada en su inmediación, si bien ha de cumplir las siguientes condiciones:

— No tener acceso público.

— No realizar ningún tipo de obra, cerramiento, instalación o recubrimiento. Se tolera únicamente la renovación de la instalación eléctrica sólo para alumbrado.

— Si el aspecto del pabellón o construcción es deficiente se procederá a su ornato, permitiéndose al efecto, la reposición de tejas o elementos de cubierta dañados, claraboyas, cristales, etc., así como la pintura tanto interior como exterior. Sobre el solado existente se permitirán acciones de endurecimiento, mejora, limpieza o pulido pero no la sustitución del mismo.

— El uso de almacén se entenderá concedido con absoluta precariedad.

La obtención de licencia de edificación de la parte del solar edificable en altura acarreará necesariamente la demolición de los pabellones existentes sin que quepa mantener parte de éstos, edificando el resto.