

## E — MODIFICACION DE NORMAS DE EDIFICACION

E1 — Artículo 4: Construcciones permitidas por encima de la altura.

Art. 4: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sobre la altura fijada anteriormente se permitirán las siguientes edificaciones, salvo lo expresamente dispuesto en la relación con determinadas zonas.

a) vertientes de tejado inclinadas partiendo de una altura nula en la línea de cornisa y con una pendiente que no exceda el 45%.

b) en el mismo paramento de fachada, antepechos, barandilla o balaustres de hasta 1,20 m. de altura.

c) torreones para maquinaria del ascensor o elementos de salida a la cubierta.

En ningún caso se permitirá la superposición de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa.

E2 — Artículo 6: Tribunas, balcones y voladizos.

Artículo 6: (punto segundo)

2) No se permite ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela y de manzana que destruyan los mínimos de los mismos.

E3 — Artículo 12: Usos permitidos en zona de casco antiguo.

Artículo 12: (tras el primer párrafo)

No se permitirán por encima de la planta baja otro uso que el de vivienda.

E4 — Artículo 13: Conservación del ambiente en zona de casco antiguo.

Artículo 13: (al final del apartado a) Las soluciones arquitectónicas tanto en formas como en materiales y colores habrán de ser, como mínimo, "discretas".

c) El tipo de cubierta admitido será únicamente el inclinado de teja roja, de un solo plano por faldón, con una pendiente máxima de 45%. En ningún punto las cubiertas podrán alcanzar una cota superior a 3,50 m. sobre la altura máxima de cornisa permitida. Se podrán autorizar las terrazas practicables hasta un máximo del 20% de la superficie de la cubierta, siempre y cuando se respete la línea de cornisa con soluciones de retranqueo de la terraza, acrótera etc.

e) Se prohíben los rótulos luminosos y los de materiales plásticos con colores vivos.

E5 — Artículo 17: Profundidad de la edificación en zona de ensanche en manzana cerrada.

Pasar de los 9,50 a los 11 m. eliminando los 0,80 m. de vuelos cerrados a patios de manzana con los que habitualmente se conseguían 10,30 y con los que se acabó por volar hasta los pilares ...

Artículo 17: Profundidad de edificación.

La profundidad de la edificación será de 11 m.

E6 — Artículo 18: Alturas de edificación en zona de ensanche en manzana cerrada.

En su último párrafo se entra en la especificación, para la zona de ensanche en manzana cerrada, de lo señalado con carácter general en el art.

4. Además de todo lo allí permitido también se admiten áticos de una altura máxima de 3 m. y un retranqueo sobre la línea de fachada de 2 m. como mínimo. Se ha interpretado siempre "de la fachada a la calle", mientras que sobre la fachada al patio de manzana no ha sido usual el hacer retranqueo alguno. Se mantendrá de momento el criterio aunque se obliga a indicar en la fachada trasera el criterio aunque se obliga a indicar en la fachada trasera de un modo diferenciado la línea de cornisa. La variación más importante es la de introducir el mismo carácter excluyente de las edificaciones permitidas, indicado para el art. 4.

Artículo 18: (tras el último párrafo referente a los áticos) Si no se efectuase retranqueo alguno respecto a la fachada trasera, se deberá cuando menos dejar indicada de modo diferenciado la línea de cornisa del edificio.

No se permitirá en ningún caso la superposición de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa.

55/88.— ALESON.— Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento:

## TITULO I.— CONCEPTOS GENERALES

## CAPITULO I.— PRELIMINARES.

## Sección Primera: Ambito, aplicación y vigencia.

Artículo 1.1.1.— Ambito territorial de las Normas.

Las Normas Urbanísticas, junto con la Memoria y los planos integran las Normas Subsidiarias, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal.

Artículo 1.1.2.— Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas.

Artículo 1.1.3.— Circunstancias que modifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

1.— La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial de las Normas.

2.— Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.

3.— La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

4.— Las modificaciones del ámbito territorial de las Normas.

5.— La apreciación de errores o insuficiencias que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del Planeamiento.

Artículo 1.1.4.— Modificaciones de las Normas.

Podrán modificarse las Normas, sin que haya que producirse su revisión cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenaciones de las Normas.

Las propuestas de modificaciones deberán basarse en un estudio justificativo de las modificaciones y su incidencia en la ordenación general.

Artículo 1.1.5.— Obligatoriedad en la observancia de las Normas.

Las Normas son de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la Ley del Suelo. Con carácter excepcional y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos u obras no previstos en las Normas, cuando concurren los requisitos del art. 58.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizarse previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

Artículo 1.1.6.— Interpretación de las Normas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

En la aplicación de los términos y conceptos, se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda de este Capítulo (Definiciones).

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

## Sección Segunda: Definiciones.

Alineaciones Exteriores.

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio público.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retraqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores.

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situado dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc....

No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

Altura de la edificación.

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Cuerpo constructivo independiente.

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio Independiente.

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario y al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc.).

Entresuelo.

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo techo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Intensidad neta de edificación.

En  $m_2/m_2s$ . El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable ( $m_2t$ ) y la superficie de suelo (en  $m_2s$ ) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.