

edificados hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 83 del T.R. y cumplan las condiciones específicas fijadas en la presente Normativa.

Para asegurar la ejecución de la urbanización simultánea a la edificación, se aplicará el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Art. 170.— Si la parcela o solar de posible edificación quedara incluido en un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior o unidad de actuación, no podrá ser edificada hasta la redacción y aprobación del mismo, salvo que el instrumento de planeamiento sea exclusivamente una recomendación no obligatoria de las N.S.P.

Art. 171.— Las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación definitiva de las N.S.P., que resultaren disconformes con las mismas, serán consideradas fuera de ordenación y, en consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Sólo se permitirán pequeñas reparaciones que exija la higiene y conservación del inmueble.

Se arbitran, en algunas zonas y para usos industriales, algunas normas que suavizan la anterior limitación hasta la consolidación del uso previsto en un porcentaje del 50%.

Art. 172.— A los efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Art. 173.— Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

Art. 174.— Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Art. 175.— Todas las obras en edificios declarados como fuera de ordenación que no sean las pequeñas reparaciones expuestas anteriormente, vendrán obligadas a respetar las alineaciones oficiales definidas.

Art. 176.— En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

Art. 177.— Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de plantas existentes sea superior a 2,20 m.

## II.5.2.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

### II.5.2.1.— Tipos básicos de edificación.

Art. 178.— Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Residencial multifamiliar en tres categorías:

— En manzana cerrada con patio central.

— En manzana cerrada densa.

— Abierta.

b) Residencial unifamiliar

c) Industrial con dos categorías:

— Aislada.

— Entre medianerías.

d) Dotacional con dos categorías:

— Aislada.

— Entre medianerías.

Art. 179.— Manzana cerrada con patio central, es aquella en la que por la limitación de fondos máximos de edificación resulta un espacio interior no edificable. Cuando dicho espacio tenga unas dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros, tendrá la consideración de patio de manzana a los efectos señalados en el artículo 215.

Tendrá, asimismo, consideración de manzana cerrada aquella que teniendo un patio de las características señaladas en el párrafo anterior, presente aberturas en toda o parte de la altura de la edificación de anchura inferior a un décimo de la longitud de cada lado y en no más de la mitad de los lados de la manzana.

Art. 180.— Manzana cerrada densa es aquella en que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en las normas generales de volumen. Estos patios no tendrán la consideración de espacio exterior a los efectos del artículo.

Art. 181.— Edificación abierta. 1. Es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, teniendo todos sus frentes la condición de fachada y estando éstos retranqueados de los linderos de parcela.

2. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La distancia de la edificación de los linderos de la parcela será igual o mayor que un tercio de la altura y en todo caso igual o mayor a 2,00 metros.

b) La distancia entre bloques de una misma parcela será igual o mayor que la altura del más alto.

Cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o sólo con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 30%, con un mínimo de 4,50 metros.

c) Podrán adosarse edificaciones siempre que tenga idéntico tratamiento compositivo y de materiales y que las uniones provoquen quiebras en la composición de la planta del conjunto, no pudiendo producirse fachadas

rectas de más de 100 m.

Art. 182.— Vivienda unifamiliar es aquella destinada a alojamientos de una célula familiar con acceso directo e independiente a la vía pública.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar aislada, con todas sus fachadas exentas y retranqueadas de los linderos de parcela.

b) Vivienda unifamiliar adosada, con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua.

Art. 183.— Edificación industrial es aquella del tipo usual en las instalaciones industriales, de almacenaje o agropecuarias. Se distinguen dos categorías:

— Aislada.

— Entre medianerías.

Art. 184.— Edificación dotacional es aquella destinada a edificios públicos y de equipamiento de todo tipo. Se distinguen dos categorías:

— Aislada.

— Entre medianerías.

II.5.2.2.— Condiciones suplementarias de la edificación.

a) Asignación de tipo de edificación.

Art. 185.— Las N.S.P. asignan a cada zona el tipo de edificación autorizada. Si alguna manzana completa, además de las determinadas por las Normas y en las zonas que éstas lo permitan, fuera objeto de Plan Especial de Reforma Interior que incluya una ordenación de volúmenes, podrán autorizarse en la misma más de uno de los tipos de edificación autorizados en la zona donde se encuentre enclavada. En otro caso se adoptará un tipo de edificación para cada manzana completa.

b) Voladizos.

Art. 186.— Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones:

— El ancho de la calle será igual o superior a 6,0 metros.

— La altura de los suelos sobre el punto más desfavorable de la rasante de la fachada será igual o superior a 4,0 metros.

— El ancho máximo de los elementos volados no será superior al 8 por ciento del ancho de la calle, ni a 1,2 metros.

— La cara exterior de los voladizos deberá ser paralela al plano de fachada.

— Los cuerpos cerrados podrán ocupar un máximo de dos tercios de la longitud de fachada con una separación de los extremos de ésta igual o superior al ancho del vuelo y como mínimo de 0,6 metros.

Los cuerpos abiertos (terrazas, balcones, etc.) podrán ocupar el total de la fachada con las separaciones de sus extremos fijados en el punto anterior.

c) Alineaciones

Art. 187.— Toda edificación respetará las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores no siendo posible retranqueos salvo los que se prevén en el Plan.

Art. 188.— No se autorizarán soportales ni ningún otro tipo de construcción que sobresalga a nivel de planta baja, de las alineaciones oficiales.

## II.5.3.— ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.

### II.5.3.1.— Generalidades.

Art. 189.— La edificación en el suelo urbano, además de atenerse a las normas específicas fijadas, cumplirá una serie de condiciones generales desglosadas en los cuatro apartados siguientes:

a) Disposiciones generales de uso.

b) Disposiciones generales de volumen.

c) Disposiciones generales de higiene.

d) Disposiciones generales estéticas.

Art. 190.— Las actividades que comprendan varios usos, de los definidos en el artículo 40 de la presente Normativa, y siempre que sean compatibles, deberá cumplir cada uno de ellos las condiciones que se le exija en las disposiciones de estas Normas.

Art. 191.— Las nuevas construcciones antes de ser puestas en uso deberán cumplir todas las Normas Urbanísticas que les correspondan y no deberá concederse la cédula de habitabilidad cuando no hayan sido terminadas de acuerdo con las citadas Normas.

### II.5.3.2.— Disposiciones Generales de uso.

Art. 192.— Los usos a considerar en la edificación del suelo urbano, son los siguientes:

1 — Uso residencial.

2 — Uso comercial.

3 — Uso industrial.

4 — Uso de garaje y estacionamiento.

5 — Uso dotacional.

Art. 193.— Los grados de incompatibilidad en el uso industrial se establecen de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y la industria. Se consideran los siguientes:

1 — En edificio de vivienda en planta de piso.

2 — En edificio de vivienda en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.

3 — En edificios industriales entre medianerías y con fachada a la calle, en zonas de uso residencial.

4 — En edificios industriales entre medianerías y con fachada a la calle, en zonas de uso industrial.

5 — Totalmente aislada en edificio independiente y no yuxtapuesto a