

En los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución ó Unidades de Actuación, el derecho al aprovechamiento urbanístico ha sido adquirido con la aprobación definitiva de las N.N.S.S.. El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento. (Art. 31 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992).

Para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y/o Unidades de Actuación los plazos se indican en el apartado correspondiente.

ARTICULO XXII — Usos del suelo

El uso característico del suelo urbano es el residencial, siendo de aplicación lo dispuesto en la normativa general de estas normas y lo especificado para cada zona de ordenación en la ficha correspondiente.

ARTICULO XXIII — Parcela mínima edificable

Para ser edificable una parcela en suelo urbano, deberá reunir las siguientes condiciones.

a) Cumplir la condición de solar, según lo dispuesto en el Art. 130 de las N.U.R.

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la condición de solar según el Art. 14 del T.R. de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Art. 40 del Reglamento de Gestión en lo relativo a garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las obras de urbanización que en ningún caso será inferior al 150% del importe estimado de las mismas. Mientras la fianza no sea depositada y acreditada, en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada, siendo de aplicación lo dispuesto en los Arts. 33, 34, y 36 del T.R. de la Ley del Suelo y más concretamente en el Art. 35, por cuanto los plazos no se interrumpirán.

b) — Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m.

c) — La anterior distancia, se deberá cumplir, como mínimo, en los ocho primeros metros del fondo edificable.

d) — Superficie mínima: 60 m².

Quedan exceptuadas de las condiciones b), c) y d) las parcelas entre edificios colindantes ya construidos, que no estén fuera de ordenación o en estado ruinoso.

Se cumplirán, asimismo, los requisitos de parcela previstos en las fichas para cada zona de ordenación.

Para el otorgamiento de Licencia Urbanística deberá acreditarse, asimismo, el cumplimiento del artículo XXXII de las Ordenanzas (EXCEPCION).

ARTICULO XXIV — Condiciones de edificación

Sin perjuicio de lo previsto en los Art. siguientes, serán de aplicación las Disposiciones Generales de la presente normativa y las especificaciones de cada zona.

ARTICULO XXV — Vuelos

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan sólo a partir de la planta primera. Su regulación es como sigue:

a) No se permitirán vuelos en calles menores de 7 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,30 m.

b) Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán el décimo de la anchura de la calle, y su dimensión máxima no superará un metro de longitud. Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m.

Para miradores o cuerpos cerrados, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, pero su longitud nunca será superior a los dos tercios de la longitud de la fachada.

c) Todo cuerpo volado, quedará separado de las medianeras una longitud igual a su vuelo y como mínimo 0,60 m.

d) El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 30 cm. el vuelo máximo autorizado.

e) Los vuelos a patios abiertos o cerrados deberán respetar las dimensiones exigidas en el Artículo XXVI.

ARTICULO XXVI — Patios

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H, y la superficie del patio habrá de ser igual, o superior, que H²/8. Se fija un mínimo de luces rectas y diámetro de 3 m. lineales, y de 12 m² para la superficie, salvo en caso de viviendas unifamiliares, de una planta, en las que los mínimos se reducen a 2 m. lineales para luces rectas y diámetro, y a 8 m² para la superficie.

b) En los patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H²/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas diámetro y superficie que en el punto anterior.

c) En los patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que H²/20. Se fija un mínimo de 3 m. lineales para luces rectas y diámetro, y de 9 m² para la superficie.

ARTICULO XXVII — Patios abiertos a fachada

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada excepto

en el área de ordenación A (manzana densa), en las parcelas recayentes a dos o más calles cuyo desnivel entre rasantes sea superior a 5 m (ver Art. XIII), en cuyo caso se permiten estos patios abiertos hacia la vía pública de rasante superior y con las siguientes limitaciones:

— La anchura mínima a fachada será de 3 m.

— La anchura máxima a fachada será de 1/2 de su longitud.

— La profundidad máxima será de una vez y media la anchura elegida para cada caso según los varesmos anteriores.

ARTICULO XXVIII — Solanas

Se considera solana todo espacio exterior cubierto y cerrado por ambos lados.

La profundidad de la solana, medida entre línea de cierres laterales, será como máximo la misma que su altura en esos laterales.

La abertura mínima de solana por habitación será de 2 m. y la profundidad máxima, en cualquier caso, será de 3 m.

ARTICULO XXIX — Retranqueos

Como norma general, se permiten retranqueos, tanto en planta baja como alzadas, excepto donde se fije su prohibición expresa en las fichas de ordenación.

ARTICULO XXX — Tendederos

Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública.

ARTICULO XXXI — Reordenación de Volumen

En los casos en que, expresamente, se autorice en las fichas de ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se reordenarán zonas completas.

b) No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.

c) No se aumentará el volumen total.

d) Se podrá edificar hasta una planta más de lo previsto en los planos de ordenación.

La tramitación será la especificada en la legislación para los Estudios de Detalle.

ARTICULO XXXII — Unidades de Actuación o Ejecución

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte, o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Actuación o Ejecución.

En cumplimiento de lo dispuesto en la T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en las Unidades de Ejecución previstas en las presentes Normas, el Ayuntamiento será el beneficiario del 15% del Aprovechamiento Real de la Unidad.

ARTICULO XXXIII — Condiciones generales de urbanización

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.

ARTICULO XXXIV — Disposición Transitoria

Las edificaciones que, por la entrada en vigor de la presente Normativa, queden fuera de ordenación al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.), podrán ser objeto de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, así como de modificación de uso; pero, en ningún caso, de aumento de volumen.

Para ello será preceptivo el acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Asimismo será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en los supuestos a) y b) del punto 2 del Art. 247 del T.R. de la Ley del Suelo.

UNIDADES DE ACTUACION Y DE EJECUCION

Sin perjuicio de lo previsto en el Art. XXXII de las Ordenanzas y de las posteriores delimitaciones que, a instancia de parte o de oficio, puedan ser concretadas por el Ayuntamiento, desde estas Normas se marcan seis Unidades de Actuación y dos Unidades de Ejecución.

El hecho de efectuar dicha distinción se debe a lo señalado en el Art. 27.4 del Texto Refundido en donde se indica que el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 % del aprovechamiento medio.

Es por ello que aquellas unidades en que las distribuciones de cargas y beneficios se encuentran equilibradas, o bien existe un cierto grado de consolidación, se ha optado por llamarlas de "actuación" siendo su aprovechamiento susceptible de apropiación el permitido por el planeamiento una vez efectuada la equidistribución y cesión.

Por el contrario, aquellas unidades en que los beneficios son mayores a las cargas, bien por la clasificación originaria del terreno, bien por el aprovechamiento señalado, se ha fijado una cesión del 15 % del aprovechamiento susceptible de apropiación.

Dichas Unidades se reflejan en los planos nº 13, 14 y 15 de la