
NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XIII.

ORDENANZAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XIII

ORDENANZAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

ORDENANZA 1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS.(Art.93.e y 40.2.R.P.)

Las presentes ordenanzas para el suelo calificado como urbano en el Término Municipal de Vergel por las N.N.S.S. contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

ORDENANZA 2.- AMBITO DE APLICACION.

Las ordenanzas generales le son de aplicación a todo el suelo clasificado como urbano por las N.N.S.S. de Vergel.

Existiendo además las Ordenanzas específicas para el suelo urbano calificado según su uso, y su nivel de intensidad, que le son aplicables específicamente a cada clase de suelo urbano.

ORDENANZA 3.- PARCELACION;PARCELA MINIMA:

Todos los terrenos edificables quedan sometidos a la obtención de la licencia de parcelación.

Se establecerá una parcela mínima para cada clase de suelo urbano

Dicha parcela mínima cumplirá como normas generales, además de las específicas para cada clase de suelo urbano las siguientes:

- Las parcelas tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas medianeras no formarán con la fachada o alineación principal un ángulo inferior a 60º.
- Al parcelar manzanas no podrán quedar porciones residuales de terrenos, de magnitudes inferiores a la parcela mínima.
- Tendrán frente a fachada, con el mínimo especificado en cada tipo de suelo urbano.

Sin embargo en las zonas edificadas y consolidadas en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar los mínimos, se admitirán parcelas inferiores a la mínima, siempre que se justifique que no existen problemas higiénico-sanitarios.

A estos efectos, para obtener licencias de edificación los propietarios procederán a la normalización de fincas.

En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos a efectos de su racional distribución o adoptar acuerdo de regulación de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el Art.99.L.S.

ORDENANZA 4.- SOLARES (Art.82 y 83.L.S.)

A efectos de las limitaciones impuestas en el Art.83.de la L.S. y de acuerdo con el Art.82. de la L.S. se define que una parcela merece la calificación de solar cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Superficie mayor o igual que la mínima establecida para cada zona o sector. Salvo las excepciones de la Ordenanza nº 3.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 4.- SOLARES (Art.82. y 83.L.S.) (Continuación)

- c) Acceso pavimentado y encintado de aceras en ambos lados de la vía a que la parcela de frente y en la longitud de toda la vía hasta otra vía pavimentada.
- d) Estar dotada de alumbrado público exterior al acceso.
- e) Estar dotada de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica en el límite de parcela.
- f) Estar dotada de evacuación de aguas, con acometida al alcantarillado.

ORDENANZA 5.- CONDICIONES DE EDIFICACION: (Art.83 y Art.178.L.S.) (Art.20.LRRUVS.Ley 8/1990).

No se permitirá la edificación, ni los usos, ni actividades en tanto en la parcela o terrenos no se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación.
- b) El terreno o parcela obtenga la calificación de solar.
- c) Se obtenga la licencia de obra, y el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

A tenor de lo dispuesto en el Art.9.1.Apartado d) de la LRRUVS, (Ley 8/1990), la solicitud de licencia implica el previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes y en los plazos establecidos.

Dichos deberes urbanísticos son:

- c.1.- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- c.2.- Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c.3.- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

ORDENANZA 6.- VALLADO DE SOLARES:

Todo solar no edificado, deberá cerrarse por su propietario, al menos en la parte lindante con la vía pública y se realizará con cerca de ladrillo, mampostería u otro material apropiado, quedando en la parte visible en perfectas condiciones de ornato público y en su totalidad en perfectas condiciones de seguridad para evitar daños a terceros.

Así mismo se exigirá que el interior del solar esté libre de escombros y basuras que puedan afectar a la higiene u ornato de los colindantes y público en general.

Dicha obligación lo será a partir de los tres meses siguientes a la calificación del solar.

Su incumplimiento llevará al apercibimiento por oficio del Ayuntamiento, en cuyo caso y transcurridos dos meses desde la notificación, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo los trabajos de limpieza o vallado a cargo del propietario del solar, sin perjuicio de las sanciones que sean reglamentarias de aplicación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 7.- DERRIBOS:

No se podrán realizar derribos sin la correspondiente licencia municipal, salvedad hecha de las órdenes de ejecución por ruina inminente. Se tomarán las medidas de seguridad apropiadas y bajo dirección técnica competente, realizándose de tal manera que impida molestias y peligros a viandantes, circulación rodada y en general a terceros.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente a los vertederos autorizados.

ORDENANZA 8.- VERTIDOS:

Quedan prohibidos los vertidos de materiales o escombros, en vertederos no autorizados.

Para realizar un vertido es necesaria la previa autorización municipal, y a tal efecto el Ayuntamiento designará los lugares autorizados donde pueden quedar depositados los vertidos.

Así mismo queda prohibida la utilización de vertidos o materiales no autorizados, para bacheos o para nivelar desigualdades del terreno en la vía pública o terrenos de dominio público, correspondiendo al Ayuntamiento realizar dichas operaciones o autorizarlas bajo control en su caso.

ORDENANZA 9.- OCUPACION DE LA VIA PUBLICA O TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO

La ocupación de la vía pública o terrenos de dominio público requieren la obtención de previa licencia.

Dicha licencia se entenderá otorgada siempre de manera circunstancial y condicionada, no confiere ningún derecho, y no obstante el pago de la tasa de ocupación, en el caso de materiales, deberán de ser retirados y dejar la vía pública expédita siempre que la autoridad competente así lo requiera y ordene, por motivos justificados.

Los materiales que durante la ejecución de una obra o instalación, queden circunstancialmente depositados en la vía pública o terrenos de dominio público, se situarán de forma que no impidan el tránsito por la misma ya sea peatonal o rodado.

Igualmente en el caso de apertura de zanjas y calicatas, se tomarán las precauciones y medios necesarios para garantizar el tránsito de personas y vehículos.

Así mismo se tomarán las medidas reglamentarias de señalización, protección y alumbrado, diurno y nocturno, tendentes a la prevención de accidentes y en general todas aquellas que vienen reguladas en la Ley de Seguridad y Higiene en el Trabajo, Ordenanza de Trabajo de la Construcción, vidrio y cerámica; Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos; Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión y demás disposiciones vigentes que los desarrollan.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 10.- TRABAJOS QUE AFECTEN A SERVICIOS PUBLICOS O QUE COMPOR-
TEN REPOSICION:

Todos aquellos trabajos que afecten a servicios públicos y (o) que comporten reposición, están sujetos a licencia que se otorgará bajo las siguientes condiciones:

1.- Zanjas y calicatas:

No podrán realizarse aperturas de zanjas y calicatas en la vía pública sin previa licencia municipal, además se depositará una fianza que responderá del importe de las obras de reposición que sean necesarias.

Si además comportara el corte de servicios públicos, deberá comunicarse con la antelación suficiente (48h.) en las oficinas del Ayuntamiento de manera que este tome las medidas oportunas y lo comunique a los vecinos afectados.

2.- Obras de edificación, derribos, reformas...etc.:

Siempre que se realicen obras de nueva planta, derribos, reformas, etc., que conlleven la retirada de un elemento del servicio público o afecte a sus elementos circunstancialmente, (sirva como ejemplo la retirada de un brazo mural de alumbrado por derribo) se deberá contar con la autorización municipal y se tomarán las medidas necesarias para garantizar el buen funcionamiento del resto de los servicios y en su caso la reposición cuando finalicen las circunstancias que lo motivaron.

En general en caso de necesidades perentorias u obras de urgencia podrán realizarse aquellas obras que no admitan dilación, si bien se procederá por el mismo método de urgencia a la obtención de la correspondiente licencia.

ORDENANZA 11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE OBRAS O INSTALACIONES:
11.1.- Vallado de seguridad:

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos, apuntalamientos...etc., u otros actos en los que pueda verse comprometida la seguridad de peatones o vehículos, el promotor de las obras y subsidiariamente quienes las ejecuten, están obligados a construir una valla de seguridad según los métodos reglamentados en la legislación Básica de Seguridad en el Trabajo, que abarcará toda la longitud de la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y previo informe de los servicios técnicos municipales, debiendo dejar siempre suficiente espacio para el paso por la vía pública.

11.2.- Andamios:

Siempre que tengan que elevarse andamios en las fachadas de los edificios y recayentes en la vía pública, los pies derechos que soporten los andamios estarán colocados a una distancia máxima de la fachada de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 11.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE OBRAS O INSTALACIONES: (Continuación).

No se permitirán catas en el perímetro de la calzada para sujetar los pies derechos.

Se tomarán las disposiciones de seguridad reglamentadas en la Legislación Básica de Seguridad en el Trabajo.

Se exigirá siempre, dirección facultativa visada por el colegio profesional respectivo.

11.3.- Grúas o torres-grúas:

La utilización de grúas o torres-grúas para la ejecución de obras o instalaciones, deberá contar con licencia municipal independiente de la de obras o instalaciones a ejecutar.

La solicitud de instalación de la grúa se realizará en las siguientes condiciones:

a) Cumplimiento de los condicionamientos impuestos en la Circular de la Dirección General de Administración Local nº 50/1.975, publicada íntegramente en el B.O.P de Valencia, de 8 de Agosto de 1.975.

Cumplimiento de la ITC-MIE-AEM-2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referentes a grúas torres desmontables para obras.

b) Se aportará proyecto técnico de instalación de grúa, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se harán constar las siguientes circunstancias:

b.1.- Plano de ubicación de la grúa, con expresión de las áreas de barrido de la pluma, firmado por el director de las obras o instalaciones independientemente del autor del proyecto de instalación.

b.2.- Pólizas de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

b.3.- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedido por los técnicos competentes de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el colegio profesional correspondiente.

b.4.- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

b.5.- Pliego de Condiciones de Seguridad, en el que se especifique exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones que sobre aparatos elevadores, reglamentos electrotécnicos...etc., la desarrollen.

c). Certificado de fabricación, cumpliendo la normativa vigente.

d). Certificado de adaptación por ENICRE.

e). Libro de Registro.

f). Contrato de mantenimiento.

Con carácter general se establecerá que el carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebase el área del solar de la obra, así como que los elementos que transporte la grúa serán colocados de forma que presenten las necesarias garantías de seguridad.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de obras o perímetro del solar, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones a tomar en este caso, habiéndose tenido especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción eléctrica.

En todos estos casos se preveerá que el otorgamiento o denegación de la licencia será una facultad discrecional de la Corporación.

ORDENANZA 12.- CANALONES Y BAJANTES:

Queda prohibido el vertido libre de aguas desde la cubierta a la vía pública.

La recogida de aguas de las cubiertas se realizará mediante canales vistos u ocultos o en su caso cazoletas, y se conducirán mediante bajantes a la calzada empotrándose la conducción por debajo de la acera o bien al sistema general de evacuación del edificio.

ORDENANZA 13.- CONDUCCIONES Y POSTES EN VIAS PUBLICAS:

Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública, o sub-suelo de la misma, así como la instalación de postes en la vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los reglamentos y demás preceptos en vigor aprobados por el Ayuntamiento, y en su caso a las condiciones que previo informe de los servicios técnicos municipales dispusiera el Ayuntamiento.

ORDENANZA 14.- APARCAMIENTOS:

En todo proyecto de edificación de nueva planta que se presente a solicitud de licencia, deberá justificarse la provisión de aparcamientos que se exige en las Ordenanzas específicas a cada clase de suelo urbano, que podrán estar localizados en la misma parcela, o bien, en los lugares señalados al efecto en las vías públicas, pero asegurándose en todo caso la provisión efectiva de las plazas requeridas con la suma de ambos.

ORDENANZA 15.- ACCESOS DE VEHICULOS A SOTANOS O SEMI-SOTANOS:

Las rampas de acceso de los vehículos a sótanos o semi-sótanos tendrán con carácter obligatorio una meseta horizontal o con un máximo del 4% de desnivel en los 4 primeros metros, desde la línea de fachada o en su caso alineación principal, el resto de la rampa tendrá como pendiente máxima el 20%.

Se establece el ancho mínimo en 2.20 m, sin perjuicio de cumplimiento de legislación sectorial más restrictiva (V.P.O.).

ORDENANZA 16.- OBRAS DE REFORMA AMPLIACION O CONSOLIDACION:

Se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior, estructura o consolidación, aún cuando comporten aumento de volumen y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Obtención de licencia, según el trámite establecido en las presentes N.N.S.S. de Vergel.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 16.- OBRAS DE REFORMA AMPLIACION O CONSOLIDACION:
(Continuación).

- b) Adecuación al Planeamiento y en particular a las Ordenanzas Generales y Específicas para las obras de nueva planta en cada clase de suelo.
- c) Si se trata de un edificio fuera de ordenación, se regirá por la legislación sectorial correspondiente (Art. 60 y 61 L.S.) ,independientemente de que se cumplan las Ordenanzas específicas y generales.

Se prohíben las reformas aisladas en fachada y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de conjunto de fachada. Exceptuando únicamente las reformas en planta baja a efectos comerciales o bien aquellas en las que obviamente se llegue a un mejor efecto compositivo.

ORDENANZA 17.- BARRERAS ARQUITECTONICAS:

Todas las construcciones tanto públicas como privadas, y fundamentalmente las de acceso al público en general, procurarán al máximo evitar las barreras arquitectónicas, mediante rampas u otras medidas tendientes a facilitar la utilización por minusválidos.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 193/1988 de 12 de Diciembre del Consell de la Generalitat Valenciana sobre "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas", sin perjuicio de otra legislación sectorial específica.

ORDENANZA 18.- CAUCE RIO GIRONA Y BARRANCO PORTELLES.

El cauce del río Girona como espacio libre de dominio público, está sujeto a legislación sectorial específica ,y le serán de aplicación cuantas determinaciones vengan impuestas por la Ley de Aguas y los Reglamentos que la desarrollen.

Queda prohibido por lo tanto cualquier edificación en la zona delimitada del cauce.

Las condiciones de ejecución de obras o instalaciones serán las siguientes:

- a) Obras de interés general de encauzamiento y protección de avenidas, así como de contención para la ejecución de los sistemas urbanos.
- b) Instalaciones de interés general de aprovechamiento de los recursos hidráulicos.
- c) Sistemas generales::Puentes u obras de infraestructura general.

Dichas obras precisarán la intervención de las Administraciones y Organismos competentes en la materia y siguiendo los trámites establecidos en materia de cauces y de acuerdo con la legislación vigente.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

**ORDENANZA 19.- CONDICIONES DE EJECUCION DE OBRAS O INSTALACIONES EN
TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS ESTATALES Y DE LA RED
BASICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

Las condiciones relativas a usos, volumen, altura de las edificaciones en los tramos urbanos por los que discurren carreteras estatales son las señaladas en las correspondientes Ordenanzas para cada tipo de suelo urbano, por las presentes N.N.S.S. de Vergel.

Sin embargo a tenor del Art. 39 (puntos 1 y 2) de la Ley de Carreteras. (Ley 25/1.988 de 29 de Julio) y del Art. 32 punto 4 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991 de 27 de Marzo) se observará:

- 1.-El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades, no ejecutadas por el M.O.P.U. (Red estatal) o por la COPUT (Red de la Comunidad), "en la zona de dominio público de los tramos urbanos" corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante del MOPU en la red estatal y de la COPUT en el caso de la red autonómica, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la ley correspondiente, según caso y competencias.
- 2.-En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.

ORDENANZA 20.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

-De acuerdo con lo determinado en el Art. 60 de la Ley del Suelo en los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de la Revisión de estas Normas que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- 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 quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 21.- ZONAS VERDES.

En las zonas verdes se distinguen dos tipos calificados por las N.N.S.S. de Vergel, según el tipo de usos compatibles:

a.-Zona verde, propiamente dicha:

Dicha zona verde se destinará a masas arbóreas o jardines públicos, y el único uso compatible son los juegos de niños al aire libre.

Las condiciones de ejecución de obras en las mismas quedan limitadas a las obras de urbanización dotacional de la zonas verdes: Sendas, pérgolas, alumbrado, riego, zonas de juego al aire libre, fuentes, ...etc., en general elementos no cerrados y que no computan volumen.

Como excepción se permitirán los elementos imprescindibles para el funcionamiento de los servicios de la urbanización, como pequeñas casetas que puedan albergar instalaciones y con el fin de evitar manipulación por personas no afectas a la misma, que se ajustarán a las mínimas dimensiones posibles y a su integración en el entorno.

b.-Zona verde, con uso compatible deportivo: Parque deportivo.

Dicha zona verde se destinará igualmente a uso principal de jardines públicos, siendo compatible un uso deportivo.

Se permiten todo tipo de instalaciones deportivas al aire libre como pistas polideportivas, frontones, tenis, etc..., que no computen volumen, por ser espacios no cerrados, en tal caso la cubrición con estructuras singulares de un espacio de juego no computará volumen.

Al margen de este tipo de instalaciones, no se permitirá más edificaciones que las destinadas a vestuarios y servicios complementarios.

Las limitaciones serán las siguientes:

1.-INSTALACIONES DEPORTIVAS:

-Ocupación máxima 40% del total de parcela neta.

2.-EDIFICIOS AUXILIARES:

-Edificabilidad: 0,05 m². techo por metro cuadrado de parcela neta.

-Altura máxima : 7,00 m (2 plantas).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 22.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.

Disposicion general:

Las viviendas de nueva planta, tanto si son de promoción libre como las acogidas al régimen de Protección Oficial, y las viviendas existentes, cumplirán la legislación específica para cada caso, regulada mediante el Decreto 85/89 de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, disposiciones finales y correcciones, que se recogen en la Orden de 22 de abril de 1991. Modificación y Texto Refundido HD/89.

Las condiciones higiénicas mínimas establecidas en la presente Ordenanza son obligatorias para las nuevas viviendas, sin que ello suponga modificación inmediata de las existentes que no las reúnan. Sin embargo, cuando se realicen obras de reforma en viviendas que no reúnan dichas condiciones mínimas, será obligatorio, en la medida de las posibilidades técnicas, adaptarse a dichas condiciones higiénico-sanitarias mínimas.

Dichas Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas, son de obligado cumplimiento en la redacción de proyectos de edificación precisos para la obtención de licencia, así como en los trámites de las Cédulas de Habitabilidad o permiso de ocupación.

A tales efectos en la presente Revisión de las NN.SS. de Vergel se establece un Anexo a las Normas, que refleja la Orden de 22 de abril de 1991 con la Modificación y el Texto Refundido del Decreto 85/89 con el fin de contener la normativa precisa para comprobar su cumplimiento.

ORDENANZA 23.- INTERPRETACION DE ALTURAS EN MANZANA CERRADA.

En manzana cerrada, en la que la altura máxima de la edificación viene dada en función del ancho de calle, se pueden dar los siguientes casos:

1.- Edificio con fachada recayente a una sola calle:

La altura máxima de la edificación es la permitida para el ancho de calle.

2.- Edificio en esquina:

Recayente en dos calles con asignación de distintas alturas, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura podrá prolongarse en la calle de menor altura hasta un máximo de 20 m.

3.- Edificio con solar de fondo de manzana, recayente a calles con distinto número de plantas:

3.a.-

Solar entre medianeras que ocupa la totalidad del fondo de manzana, y cuyo fondo total es mayor que 2 veces el fondo de edificación permitido.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

El edificio tendrá asignado el número de plantas máximas permitidas en cada una de las fachadas correspondientes en la totalidad de cada uno de los fondos permitidos correspondientes, como si el tratamiento fuese el de dos solares distintos, recayentes cada uno a su calle correspondiente.

3.b.-

Solar entre medianeras, que ocupa la totalidad del fondo de manzana, y cuyo fondo total es menor de 2 veces el fondo de edificación permitido.)

En edificios recayentes a calles que tengan asignadas distinto número de plantas, y ateniéndose a la porción de paramento con menor número de plantas en línea de fachada y recayente a la calle con menor número de plantas, podrán elevarse nuevos cuerpos de edificación, en retiros de 3 metros y elevaciones máximas de 6 metros por cada retiro, siempre que queden inscritos en el volumen que se produce con el fondo de la edificación permitido en la calle de mayor altura y la altura correspondiente a la permitida a la de mayor altura, sin rebasarse en ningún momento dicha altura.

*(Nota: Se trata de un caso singular, que con esta ordenanza se pretende no romper las escalas de las calles recayentes, y su interpretación puede ilustrarse con un ejemplo:

Solar entre medianeras con dos fachadas, una recayente a una alineación en la que están permitidas n (n) alturas y otra recayente a una alineación en la que están permitidas m (m) alturas.

El fondo de la manzana (y con ello el del solar), es de una dimensión tal que es menor que el fondo de edificación máximo permitido en las plantas altas (a partir de la primera), la no existencia de este apartado de la ordenanza, significaría que se podría edificar el fondo máximo permitido a la mayor altura, rompiendo la escala de la calle de menor altura, de ahí la introducción de los retranqueos en la alineación de menor altura.

ORDENANZA 24.-CUERPOS DE EDIFICACION PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

Por encima de la altura máxima, solo se permiten en suelo urbano y atendiéndose a sus características; los siguientes elementos:

a.-Suelo urbano industrial:

Silos, chimeneas, depósitos o similares.

b.-Suelo urbano residencial en baja densidad:

Cajas de escaleras.

c.-Suelo urbano manzana densa:

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto barandillas con un máximo de 1,20 m. de altura.

En medianeras se permitirán, por obligatoriedad, en las terrazas superiores pisables, y patios interiores accesibles recayentes a medianería, un antepecho de 1,80 m. por servidumbre de vistas.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

Se permitirán cajas de escalera, cuarto de máquinas de aparatos elevadores, depósito de agua y similares que deberán emplazarse de forma que queden fuera del ángulo de visión de 45º desde la vía pública, contando para ello la barandilla de 1,20 m. (en su caso).

Igualmente se permitirán desvanes o trasteros con las siguientes condiciones:

- Inclusión en proyecto de ejecución o de reforma.
- Máximo uno por vivienda, con superficie máxima 5 m².
- Retranqueo mínimo a fachada, 3 metros.
- Altura máxima 2,30 m.
- Si se adosan a patio de luces, contará su altura a efectos de iluminación o ventilación, dimensiones mínimas de los patios.

En ningún caso se permitirán sobre la altura máxima de cornisa habitaciones para vivienda, o para usos distintos de los expresados en los casos anteriores.

ORDENANZA 25.-VOLADIZOS.

Los voladizos sobre la alineación de la fachada, en los lugares que se permitan cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Cuerpos y elementos volados:

Tales como marquesinas, anuncios, toldos, carteles luminosos y otros análogos, su parte inferior no se permitirá que quede a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante de la acera, con un máximo de 1,50 m.

La separación a la medianería, será igual al vuelo con un mínimo de 60 cm.

El máximo vuelo permitido estará retranqueado 0.20 m de la arista exterior del bordillo, con un máximo de 1.50 m.

2.-Cuerpos de edificación cerrados:

Se permitirán en el tipo de suelo que así lo exponen sus ordenanzas específicas, y nunca en calles de ancho menor de 8,00 m. y en tal caso se cumplirán conjuntamente las siguientes determinaciones:

- a.-Saliente de la línea de fachada, no mayor del 7% del ancho de la calle, retranqueado al menos 0,20 m. respecto de la arista exterior del bordillo, con un máximo de 1,50 m.
- b.-El volumen utilizable es aquel que corresponde a una longitud máxima del 50% de la longitud de cada fachada, por su altura respectiva, debiendo retirarse de los linderos medianeros una distancia no menor del vuelo, con un mínimo de 0,60 m. A efectos compositivos será libre la utilización de dicho sobrevolumen permitido. Siempre que se utilice como elemento volado.
- c.-Altura mínima desde su borde inferior a la línea de rasante de la acera 3,60m.

3.-Balcones o voladizos abiertos:

En suelo ordenado mediante Plan Parcial o Plan Especial, fijarán estos sus propias determinaciones, y en su ausencia se aplicarán las de esta propia ordenanza.

La zona de Nucleo Antiguo tiene sus propias determinaciones.

En el resto se contemplarán conjuntamente las siguientes determinaciones:

- a.-Permitidos en todas las calles.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 25.-VOLADIZOS.(Continuación).

- b.-Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle , retranqueado al menos 0,20 m. de la arista exterior del bordillo y con un máximo de 1,50 m.
- c.-Longitud libre con la condición de retirarse de los linderos medianeros una distancia no menor del vuelo con un mínimo de 0,60 metros.
- d.-Altura libre a la rasante de la acera no menor de 3,60 m.

En el caso de obras de reforma, en las que se desean abrir huecos a fachada con balcones volados, se permitirán alturas libres menores de 3,60 m., justificados por la altura de la planta baja, pero en todo caso el mínimo será para estas situaciones de 3,00 m., y cumpliendo el resto de las condiciones.

ORDENANZA 26.-CHAFLANES.

En los edificios en esquina de las calles que por las ordenanzas específicas del tipo de suelo sean obligatorios, se realizarán chaflanes cumpliendo la siguiente determinación:

La longitud del chaflán será como regla general de 3 metros cuando el ancho de la calle sea inferior a ocho metros.

El trazado de dicho chaflán se realizará en la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos alineaciones que conforman la esquina del edificio, y que corta a dichas alineaciones con la medida del chaflán.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XIV.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL
MANZANA Densa.NUCLEO ANTIGUO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XIV

ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL MANZANA DENSA.NUCLEO ANTIGUO

ORDENANZA 27.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL MANZANA DENSA.NUCLEO ANTIGUO.

Constituye el suelo urbano residencial en manzana densa Nucleo Antiguo, el suelo urbano calificado como tal en las N.N.S.S. y corresponde al núcleo más antiguo del municipio, con unas concepciones de tejido urbano y tipología de la edificación que contienen unas características ambientales definidas, que en desarrollo de las presentes ordenanzas, deben ser conservadas.

Queda perfectamente delimitado en los planos de zonificación del suelo urbano de las N.N.S.S. de Vergel.

ORDENANZA 28.-NORMATIVA DE APLICACION AL SUELO URBANO RESIDENCIAL MANZANA DENSA.NUCLEO ANTIGUO.

Al suelo urbano residencial en manzana densa Nucleo Antiguo, le es de aplicación la normativa de tipo general de las presentes N.N.S.S. de Vergel, tales como: Normas de Protección, Formulación de Planeamiento etc..., es decir, aquellas que son aplicables a todo el suelo del municipio de Vergel.

Así mismo le son de aplicación las Ordenanzas generales para el suelo urbano, y las ordenanzas específicas del "Suelo Urbano Residencial Manzana Densa.Nucleo Antiguo".

ORDENANZA 29.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS.(S.U.R.M.D.Nucleo Antiguo).

El uso principal previsto y el que califica dicho tipo de suelo es el residencial, con las siguientes compatibilidades de uso:

- Comercios
- Oficinas
- Talleres artesanales
- Restaurantes
- Hostelería
- Locales de espectáculo público
- Cultural
- Equipamientos urbanos.

Queda prohibida la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar de carácter inocuo, que no superen los siguientes límites:

- Potencia máxima de motores 7 C.V.
- Transmisión de ruido al exterior: Nivel sonoro máximo al exterior de 30 dB.
- Superficie ocupada máxima 250 m².

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 29.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS (Continuación).

Salvo en el caso de equipamientos públicos, los edificios del Nucleo Antiguo se dedicarán al uso principal de vivienda, pudiendo establecerse los usos compatibles en las plantas bajas y en el caso de actividades no calificadas como "molestas" en planta primera y previa justificación.

ORDENANZA 30.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS (S.U.R.M.D.-Nucleo Antiguo).

La tipología de edificación es la vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.

La tipología de ordenación es la de edificación cerrada en manzana densa.

ORDENANZA 31.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D.-Nucleo Antiguo.

Las condiciones de edificación en Suelo Urbano Residencial Manzana Densa. Nucleo Antiguo, se atenderán en lo general a las Ordenanzas Generales para el Suelo Urbano, y en lo específico a las siguientes determinaciones:

1.-Parcelación:

Se trata de una zona eminentemente consolidada, pero en su caso para la obtención de licencia de parcelación y su posterior uso como parcela edificable, la parcela neta mínima se fija en 80 m²., con fachada mínima a la alineación principal de 6 m., sin perjuicio de la aplicación de los criterios de parcelación contenidos en la Ordenanza nº3.

2.-Alineaciones, rasantes y ocupación:

Las alineaciones exteriores en la zona de Nucleo Antiguo son las grafiadas en los planos, correspondientes a manzana cerrada.

Se respetarán las alineaciones exteriores actuales, es decir línea de fachada correspondiente a alineación principal.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

El concepto de ocupación y alineación interior queda definido de la siguiente forma:

El fondo máximo de edificación se fija en 20 m. pudiendo la planta baja ocupar todo el fondo y ocupación de la parcela.

Se considerará como rasante la de la acera correspondiente a la alineación exterior y a los efectos de medida de alturas se observará lo descrito en el Anexo de Terminología, al respecto.

3.-Edificabilidad:

La edificabilidad viene definida por la ocupación y por las alturas permitidas.

4.-Número de plantas y altura máxima:

Quedan definidas en función del ancho de calle, y con los criterios expuestos en las ordenanzas nº23 y nº24 del Suelo Urbano, siendo las siguientes:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 31.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D.-Nucleo Antiguo (Cont.).

<u>Ancho de calle</u>	<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura máxima</u>
Inferior a 6 metros.....	Planta Baja + 1 = 2	7,00 m.
De 6 a 9 m.(ambos inclusive).	Planta baja + 2 = 3	10,50 m.
Mayor de 9 metros.....	Planta baja + 3 = 4	13,50 m.
Siendo la altura libre de las plantas la siguiente:		
Planta baja	_____ 3,50 a 4,50 m.	
Plantas piso	_____ >= a 2,50 m.	

5.-Vuelos:

Solo se permiten los vuelos abiertos, en forma de balcón, con un vuelo máximo de 60 cm.

Podrán ser corridos, abarcando varios huecos, sólo en planta primera, y discontinuos para el resto de las plantas.

Quedan prohibidos los vuelos de cuerpos de edificación cerrados.

ORDENANZA 32.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.R.M.D.-Nucleo Antiguo.

Además de las condiciones de uso y aprovechamiento, serán determinaciones de obligado cumplimiento las siguientes:

a.-Edificios de nueva planta:

Deberán ajustarse al estilo general tradicional y ambiental de la zona delimitada como Nucleo Antiguo, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la Arquitectura, sino que el criterio es el de mantener la armonía general de las calles y plazas en que puedan estar situados, desniveles, módulos, carácter, alineación, proporciones de huecos, materiales, textura y color, etc..., tanto en fachadas como en elementos de cubierta y partes vistas desde el exterior.

b.-Demoliciones y obras de reforma:

La demolición de cualquier edificio está sujeta a licencia y en su concesión, (sin perjuicio de que se trate de un edificio catalogado para lo cual se estará a las determinaciones y legislación específica), se valorará:

La incidencia ambiental del edificio en su entorno, si se trata de un edificio singular y si la demolición afecta a partes del edificio con interés y posibilidad de recuperación técnica, en tanto se realice la Revisión del Catálogo Municipal de Edificios Protegibles, que una vez realizada fijará las pautas de actuación.

Las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que den carácter a un edificio como edificio integrado con valor ambiental, o eliminando aquellas partes no características del ambiente que le rodea, siempre que no se trate de elementos singulares valorables por sí mismos.

c.-Elementos en general:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 32.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.R.M.D.-Nucleo Antiguo.
(Continuación).**c.1.- Tejados:**

El tipo de cubierta será el usual de la zona de Nucleo Antiguo.

Se prohíben en esta zona las cubiertas de fibrocemento, aluminio plástico y demás materiales que desentonen en el conjunto.

Todos los elementos situados sobre cubiertas se tratarán arquitectónicamente,prohibiéndose de manera especial los depósitos e instalaciones al descubierto y los anuncios publicitarios.

c.2.- Huecos:

Se conservarán las proporciones , formas y tipo de carpinterías tradicionales de la calle o plaza en que se ubiquen las actuaciones.

Los balcones se realizarán con barandillas de forja o fundición, prohibiéndose los antepechos de fábrica, y las losas de los mismos se realizarán con el espesor de losa adecuado y formando molduras de acor de con los balcones tradicionales de la zona.

Se prohíben los tendederos a fachada,ni aún tapados con celosías o similares.

c.3.- Materiales de fachadas:

Serán los corrientes en la localidad,revocos pintados,con zonas aplacadas con piedra natural,impostas de cantería,recercado de huecos en atobas rústicas o cantería,etc...

Se recomienda la mayor sencillez en los elementos decorativos y en los de remate.

c.4.- Colores:

No se admitirán las purpurinas,ni colores vivos para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas y carpintería.Se utilizarán colores neutros de las gamas dominantes en la zona, y en fachadas los colores típicamente mediterráneos:blancos,ocres,tostados,terracotas,etc...

c.5.- Marquesinas:

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de la zona de Nucleo Antiguo.

c.6.- Establecimientos comerciales:

Se tenderá a la composición de huecos en planta baja de acorde con la composición general del edificio y en todo caso, la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates,vidrieras,rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja,dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada,las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos.Encima de estos podrán colocarse discretos rótulos que en ningún caso sean estridentes o desentonen en el ambiente.

La apertura de establecimientos comerciales deberá de acompañar a la solicitud de licencia un croquis compositivo de la fachada y justificar la integración ambiental en el entorno.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XV.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL
EN MANZANA DENSA-ENSANCHE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XV

**ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL
EN MANZANA DENSA-ENSANCHE**

**ORDENANZA 33.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN MANZANA
DENSA-ENSANCHE.**

Constituye el Suelo Urbano Residencial en Manzana Densa-Ensanche el suelo urbano calificado como tal por las N.N.S.S. de Vergel y delimitado en los planos del suelo urbano con esta calificación.

**ORDENANZA 34.-NORMATIVA DE APLICACION AL SUELO URBANO RESIDENCIAL
MANZANA DENSA-ENSANCHE.**

Al Suelo Urbano Residencial en Manzana Densa-Ensanche, le es de aplicación la normativa de tipo general de las presentes N.N.S.S. de Vergel, es decir aquella que le es de aplicación a todo el suelo del Municipio de Vergel.

Así mismo le son de aplicación las Ordenanzas Generales para Suelo Urbano y las Ordenanzas específicas del "Suelo Urbano Residencial Manzana Densa-Ensanche".

ORDENANZA 35.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS.(S.U.R.M.D.-Ensanche).

El uso principal previsto y el que califica dicho tipo de suelo es el residencial, con las siguientes compatibilidades de uso:

- Comercial
- Oficinas, Administrativo.
- Garajes
- Talleres artesanales
- Hostelería
- Locales espectáculos públicos
- Cultural, docente
- Equipamientos urbanos.

Queda prohibida la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar, de carácter inócuo, que no superen los siguientes límites:

- Potencia máxima de motores 15 C.V.
- Transmisión de ruido al exterior: Nivel sonoro máximo al exterior 40 dB.
- Superficie ocupada máxima 500 m².

Salvo en el caso de equipamientos públicos, los edificios de Ensanche, se dedicarán al uso principal de vivienda, pudiendo establecerse los usos compatibles en las plantas bajas y en el caso de actividades no calificadas como "molestas" en planta primera y previa justificación, tales como oficinas y usos similares.

(sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

**ORDENANZA 36.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS (S.U.R.M.D.-
Ensanche).**

La tipología de edificación es la vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.

La tipología de ordenación es la de edificación cerrada en manzana densa.

ORDENANZA 37.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D.-Ensanche.

Las condiciones de edificación en Suelo Urbano Residencial Manzana Densa-Ensanche, se atenderán en lo general a las Ordenanzas Generales para el Suelo Urbano, y en lo específico a las siguientes determinaciones:

1.-Parcelación:

	<u>Parcela mínima</u>	<u>Frente fachada mínimo.</u>
Viv. unif.entre medianeras..	120 m2.	8 m.
Vivienda colectiva.....	200 m2.	10 m.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de los criterios de parcelación contenidos en la Ordenanza nº3.

2.-Alineaciones,rasantes y ocupación:

Las alineaciones exteriores en la zona de ensanche son las grafadas en los planos,correspondientes a manzana cerrada.

Se prohíben los patios abiertos a fachada,y los tendedores en caso de recaer a fachada,se cerrarán con celosías o similares.

El concepto de ocupación y alineación interior queda definido de la siguiente forma:

El fondo máximo de edificación se fija en 20 m. pudiendo la planta baja ocupar todo el fondo y ocupación de la parcela.

Se considerará como rasante la de la acera correspondiente a la alineación exterior y a los efectos de medida de alturas se observará lo descrito en el Anexo de Terminología,al respecto.

Será obligatorio la alineación en chaflán en los edificios en esquina,en los que al menos una de las calles tenga un ancho menor o igual a ocho metros y a tal efecto será de aplicación la ordenanza nº 26 del Suelo Urbano.Chaflanes.

3.-Edificabilidad:

La edificabilidad viene definida por la ocupación y por las alturas permitidas.

4.-Número de plantas y altura máxima:

Quedan definidas en función del ancho de calle, y con los criterios expuestos en las ordenanzas nº23 y nº24 del Suelo Urbano, siendo las siguientes:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 37.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D.-Ensanche (Continuación)

<u>Ancho de calle</u>	<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura máxima</u>
Inferior a 6 m.	P. baja + 1 = 2	7,00 m.
De 6 a 9 metros (ambos inclusive)	P. baja + 2 = 3	10,50 m.
Mayor de 9 metros	P. baja + 3 = 4	13,50 m.

Siendo la altura libre de las plantas la siguiente:

Planta baja	_____	3,50 a 4,50 m.
Planta piso	_____	>= a 2,50 m.

5.-Vuelos:

5.1.-Se permiten los cuerpos y elementos volados, siempre que cumplan con lo especificado en la Ordenanza 25.1.Suelo Urbano.Voladizos.

5.2.-Los cuerpos de edificación cerrado se permiten solamente en calles con ancho igual o mayor de 8,00 m. y cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza 25.2.-Suelo Urbano.Voladizos.

5.3.-Los balcones o voladizos abiertos se permiten en todas las calles, cumpliendo las determinaciones de la Ordenanza 25.3.-Suelo Urbano.Voladizos.

ORDENANZA 38.-OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL
MANZANA DENSA-ENSANCHE.

Los edificios con fondo total de edificación, esto es que recaigan a dos o más calles, o en su caso a espacio abierto tratarán cada una de las fachadas como tales, prohibiéndose el tratamiento como si alguna de las fachadas fuese la trasera de un edificio recayente a patio de manzana.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVI.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL
DE BAJA DENSIDAD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVI

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

ORDENANZA 39.- DELIMITACION DEL S.U.R.B.D.:

Constituyen el suelo urbano residencial de baja densidad, aquellas zonas del suelo urbano que por su uso y niveles de intensidad permitidos han sido calificados como tales en las N.N.S.S. de Vergel y delimitadas en los planos de las N.N.S.S. con dicha calificación.

ORDENANZA 40.- NORMATIVA DE APLICACION S.U.R.B.D.:

Al suelo urbano residencial de baja densidad, le es de aplicación la normativa de tipo general de las presentes N.N.S.S. de Vergel tales como: Normas de Urbanización, de Protección, de Planeamiento, obtención de licencias...etc., es decir, aquellas que son aplicables a todo el suelo del Municipio de Vergel.

Así mismo le son de aplicación las Ordenanzas Generales para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Específicas del "Suelo Urbano Residencial en Baja Densidad."

ORDENANZA 41.- USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS:

El uso principal previsto es el residencial, sin embargo se permitirán los usos compatibles con el uso residencial, tales como:

Comercios de alimentación, prensa, bares, cafeterías, locales de reunión y esparcimiento, uso deportivo, así como centros sociales o de enseñanza, cumpliendo las mismas determinaciones que el uso residencial.

Queda prohibido el uso industrial de cualquier tipo.

ORDENANZA 42.- TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS:

La única tipología permitida es la unifamiliar, pudiendo ser ésta: Aislada, pareada o en fila.

ORDENANZA 43.- APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD:

Las condiciones de edificación en suelo urbano residencial en baja densidad se atenderán en lo general a las ordenanzas generales para el suelo urbano y en lo específico a las siguientes determinaciones:

19.- Parcelación :

Vivienda unifamiliar aislada:

La parcela mínima se fija en 400 m² netos, en la que podrá inscribirse un círculo de diámetro 12 m. y con fachada mínima a la alineación principal de 12 m., y con una sola vivienda por parcela.

Viviendas unifamiliares pareadas o en fila:

La parcela mínima se fija en 1.000 m²., en la que podrá inscri-

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 43.-APROVECHAMIENTO EN S.U.R.B.D.(Continuación).

birse un círculo de 15 m. de diámetro , con fachada mínima a la alineación principal de 20 m.,sólo se permitirá una vivienda por cada 250 m2. de fracción de parcela edificable.

2º Ocupación :

La ocupación máxima permitida de la parcela será del 40% para la edificación ,quedando el 60 % restante como zona ajardinada de uso privado y no susceptible de edificación cerrada.

3º Edificabilidad :

La edificabilidad máxima permitida se fija en 0,40 m2.de techo por m2. de parcela neta.

4º Altura máxima :

La edificación podrá alcanzar una altura máxima de 7 m.,sobre la rasante de la alineación principal,medida según el Anexo de Terminología al respecto.

5º Número de plantas :

Se fija el número de plantas máximo en dos plantas (baja +1ª)

Se permiten sótanos y semisótanos que en el caso de sobresalir 1,20 m. de la rasante computarán como planta a todos los efectos.

6º Retranqueos :

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de 4 metros a la alineación principal y de 3 metros a los linderos medianeros.

ORDENANZA 44 .- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD:

Además de las condiciones de uso y aprovechamiento,serán determinaciones de obligado cumplimiento las siguientes:

1º Vallado :

Será obligatorio el vallado de las parcelas en la alineación del frente de fachada , y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el mismo Ayuntamiento,subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m., correspondiendo a un basamento macizo con altura mínima 0,60 m. y máxima de 1,40,completando el resto de altura con celosía,reja,seto,...etc.La altura mínima se fija en 1.40 m.

Se permitirán portadas o entradas principales que sobrepasen la altura mínima . No es obligatorio el vallado medianero si existe acuerdo entre los colindantes, en caso contrario se ejecutará con las mismas características.

(Sigue:)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

**ORDENANZA 44 .- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL DE
BAJA DENSIDAD:(Continuación)****29 Aparcamientos :**

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela.

Se observará la ordenanza general sobre rampas de acceso a sótanos para vehículos.

39 Condiciones estéticas y ambientales :

Las instalaciones de agua,luz,teléfono,...etc. , serán subterráneas o empotradas,quedando prohibido por tanto,toda línea o tendido aéreo aún dentro de la misma parcela.

Se cumplirán las ordenanzas generales,sobre aparatos generadores de ruidos,vibraciones,...etc.

49 Piscinas:

Se permite la construcción de piscinas en el interior de la parcela no contando a efectos de ocupación siempre que no sobresalgan más de un metro por encima de la rasante,la separación mínima de estas a linderos medianeros será de 1 metro y a la alineación principal de 2 metros.En el caso de sobresalir cumplirán los retranqueos para edificación normales.

59 Condiciones de urbanización :

Se observarán las condiciones de urbanización generales a todo el casco urbano

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVII.

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVII

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

ORDENANZA 45.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Constituye el Suelo Urbano de Tolerancia Industrial, el suelo urbano calificado como tal en las N.N.S.S., y que en función de su uso principalmente residencial y con compatibilidad de uso con industria ligera e inocua, quede perfectamente delimitado en los planos de las N.N.S.S. de Vergel con dicha calificación.

Corresponde a una pequeña porción de suelo urbano, que se ordena con un criterio más bien legalizador por la situación de consolidación creada que con un criterio puramente urbanístico.

ORDENANZA 46.- NORMATIVA DE APLICACION AL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL:

Al suelo urbano de tolerancia industrial, le es de aplicación la Normativa de tipo general de las presentes N.N.S.S. de Vergel: Normas de urbanización, Normas de protección, Formulación de planeamiento...etc. es decir aquellas que son aplicables a todo el suelo del municipio de Vergel.

Así mismo le son de aplicación las Ordenanzas Generales para el suelo urbano y las ordenanzas específicas del "Suelo Urbano de Tolerancia Industrial".

ORDENANZA 47.- USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS:

El uso principal previsto es el residencial siendo compatible con el tipo de industrias o actividades que se reseñan:

- a) Se permiten industrias aisladas o en plantas bajas siempre que:

Sean inócuas, sin molestias para el entorno con instalaciones que no sobrepasen los 20 C.V. de potencia, no calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas y la emisión de ruido sea inferior a 45 dB sin peligro de producir ni propagar incendios o con riesgo bajo, y con una superficie menor de ocupación de 500 m².

- b) Se permiten así mismo : Comercios, oficinas, locales de reunión, bares, cafeterías, restaurantes y similares, sujetos siempre a la normativa sectorial específica.

ORDENANZA 48.- TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS.:

Residencial : Se permite la edificación residencial aislada.

Industrial : Se permite la edificación en nave aislada, u ocupando la planta baja de la edificación residencial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 49.- APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Las condiciones de edificación en suelo urbano de tolerancia industrial se atenderán en lo general a las ordenanzas generales para el suelo urbano y en lo específico a las siguientes determinaciones:
Tanto para edificación residencial como industrial.

19.- Parcelación :

La parcela mínima se fija en 400 m² netos, en la que podrá inscribirse un círculo de diámetro 12 m. y con fachada mínima a la alineación principal de 12 m.

29 Ocupación :

La ocupación máxima permitida de la parcela será del 40% para la edificación, quedando el 60 % restante como zona ajardinada de uso privado y no susceptible de edificación cerrada.

39 Edificabilidad :

La edificabilidad máxima permitida se fija en 0,40 m². de techo por m². de parcela neta.

49 Altura máxima :

La edificación podrá alcanzar una altura máxima de 7 m., sobre la rasante de la alineación principal, medida según el Anexo de Terminología al respecto.

59 Número de plantas :

Se fija el número de plantas máximo en dos plantas (baja +1ª)
Se permiten sótanos y semisótanos que en el caso de sobresalir 1,20 m. de la rasante computarán como planta a todos los efectos.
A los efectos industriales quedan prohibidos como lugares de trabajo.

69 Retranqueos :

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de 4 metros a la alineación principal y de 3 metros a los lindes medianeros.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 50 .- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Además de las condiciones de uso y aprovechamiento, serán determinaciones de obligado cumplimiento las siguientes:

1º Vallado :

Será obligatorio el vallado de las parcelas en la alineación del frente de fachada , y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el mismo Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m., correspondiendo a un basamento macizo con altura mínima 0,60 m. y máxima de 1,40, completando el resto de altura con celosía, reja, seto, ...etc. Con una altura mínima de 1.40 m.

Se permitirán portadas o entradas principales que sobrepasen la altura mínima . No es obligatorio el vallado medianero si existe acuerdo entre los colindantes, en caso contrario se ejecutará con las mismas características.

2º Aparcamientos :

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela.

Se observará la ordenanza general sobre rampas de acceso a sótanos para vehículos.

3º Condiciones estéticas y ambientales :

Las instalaciones de agua, luz, teléfono, ...etc. , serán subterráneas o empotradas, quedando prohibido por tanto, toda línea o tendido aéreo aún dentro de la misma parcela.

Se cumplirán las ordenanzas generales, sobre aparatos generadores de ruidos, vibraciones, ...etc.

4º Condiciones de urbanización :

Se observarán las condiciones de urbanización generales a todo el casco urbano

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVIII.

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XVIII

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

ORDENANZA 51.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL:

Constituye el suelo urbano industrial, el suelo urbano calificado como tal en las N.N.S.S. y que en función de su uso principalmente industrial, queda perfectamente delimitado en los planos de las N.N.S.S. de Vergel con dicha calificación.

ORDENANZA 52.- NORMATIVA DE APLICACION AL SUELO URBANO INDUSTRIAL:

Al suelo urbano industrial, le es de aplicación la normativa de de tipo general de las presentes N.N.S.S. de Vergel, tales como: Normas de Protección, Formulación de Planeamiento...etc., es decir aquellas que son aplicables a todo el suelo del municipio de Vergel.

Así mismo le son de aplicación las Ordenanzas generales para el suelo urbano, y las ordenanzas específicas del "Suelo Urbano Industrial".

ORDENANZA 53.- USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS:

El Uso principal previsto y el que califica dicho tipo de suelo es el industrial con las siguientes salvedades:

- a) Se prohíben usos o actividades industriales calificadas como: peligrosas, insalubres o nocivas; por el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961 y sus disposiciones que lo desarrollan.
- b) Se prohíbe el uso residencial, salvo en el caso siguiente: Casas de guardas o encargados que figuren como tales en la plantilla del personal de la empresa, permitiéndose en tal caso un máximo de 150 m². de superficie construida y computable a los efectos de aprovechamiento.
- c) Se permiten actividades compatibles con el uso industrial, cuando se hallen afectas a un determinado uso público y siempre que cumplan las condiciones de aprovechamiento previstas en esta clase de suelo.

A tal efecto los usos permitidos son:

Uso industrial :

Se permiten todo tipo de industrias y almacenes que por sus características no se encuentren calificadas como peligrosas, nocivas o insalubres, y sean capaces de adoptar medidas correctoras de depuración y vertido (sólido, líquido y gaseoso), así como que su intensidad en producción de ruidos, no sobrepase 100 dB de la del entorno circundante.

Usos públicos compatibles:

Sociales: Centros sociales.

Administrativos: Oficinas colectivas.

Recreativos y espectáculos: Conjuntos polideportivos e instalaciones cubiertas.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 53.- USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS:

Comunicación y transportes: Estafetas de correos, telégrafos, centrales telefónicas, centrales de trans-
formación, emisoras, estaciones de mer-
cancias y autobuses, estaciones de ser-
vicio, talleres de reparación...

Comerciales: Grandes almacenes, hipermercados, cafeterías, restau-
rantes, hoteles de carretera,...

Varios: Parques de bomberos, servicios de limpieza urbana.

ORDENANZA 54.- APROVECHAMIENTOS:

Las condiciones de edificación en suelo urbano industrial, se at-
tendrán en lo general a las ordenanzas generales para el suelo urbano
y en lo específico a las siguientes determinaciones:

1.- Parcelación:

Para la obtención de la licencia de parcelación y su posteri-
or uso como parcela edificable la parcela mínima neta se fija en
600 m²., en la que podrá inscribirse un círculo de 12 m. de diáme-
tro, y con fachada mínima a la alineación principal de 12 m.

2.- Ocupación:

La ocupación máxima de parcela será del 70% de la parcela ne-
ta. Incluidas las edificaciones auxiliares.

3.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima permitida se fija en 4 m³/m² de par-
cela neta.

4.- Altura máxima:

Salvo depósitos, silos, chimeneas o similares; la altura máxima
de la edificación se fija en 12 m.

5.- Número de plantas:

Se fija el número máximo de plantas en 2 plantas. (Baja + 1
plantas).

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debi-
damente quedando prohibido su uso como locales de trabajo, y con
la determinación de que los semisótanos emergentes más de 1,20 m.
de la rasante, tendrán la consideración de planta.

6.- Retranqueos:

Con carácter obligatorio: 10 m. a fachada principal y 3 m. a
lindes laterales y traseros.

ORDENANZA 55.- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO INDUSTRIAL:

Además de las condiciones de uso y aprovechamiento, serán determi-
naciones de obligado cumplimiento las siguientes:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ORDENANZA 55.- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO IND.: (Cont.)**1.- Vallado:**

Será obligatorio el vallado de las parcelas en la alineación del frente de fachada, y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el mismo Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

El cerramiento o vallado tendrá un máximo de altura de 2 m.; correspondiendo a un basamento macizo hasta 1m. de altura y verja, celosía, seto, etc.; hasta el resto de altura permitida. Altura mínima de 1.40 m.

Se permitirán portadas o entradas principales que sobrepasen la altura máxima.

2.- Aparcamientos:

Será obligatoria en los terrenos no ocupados por la edificación la provisión de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 operarios en la actividad industrial y del 80% de las plazas si se trata de restaurantes, cafeterías u hoteles de carretera.

3.- Zonas ajardinadas:

Será obligatorio el ajardinamiento de al menos el 10 % de la parcela neta.

4.- Carteles de propaganda:

Se observarán las normas generales sobre carteles de propaganda y será obligatoria la obtención de licencia en los casos previstos por las N.N.S.S. de Vergel.

A los efectos de prohibición de colocación de carteles visibles desde la vía pública, no serán considerados como tales aquellos que sirvan de identificación a la propia industria y se encuentren colocados en el interior del recinto de la misma.

5.- Zonas verdes con uso compatible deportivo:

Cumplirán las determinaciones de la ordenanza nº21.b del Suelo Urbano. Zonas Verdes Uso compatible deportivo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO PRIMERO
TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO PRIMERO
TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**1.-MANZANA:**

Superficie delimitada por los límites de las vías que la circundan o por espacios públicos, pudiendo ser los viales delimitadores tanto de tráfico rodado como peatonales.

2.-PARCELA:

Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente.

3.-SOLAR:

Se entiende como solar y por extensión como solar edificable a la parcela que merezca la calificación de solar, para lo que se han de reunir los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela según el planeamiento y/o norma y/u ordenanza que le afecta, sea edificable.
- b) Que esté urbanizada con arreglo a las normas establecidas por el planeamiento, y en su caso, y si este no existiere o no las concreta-re, se precisará que además de contar con:
 - acceso rodado.
 - abastecimiento de agua potable.
 - evacuación de aguas.
 - suministro de energía eléctrica.

que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

- c) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes mediante plano de alineaciones.

4.-PARCELA NETA:

Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente, pero que en todo caso se le han descontado la parte de su superficie que corresponde a sistemas generales, viales, espacios públicos y por extensión aquellos espacios con usos distintos a los de la superficie que queremos computar como parcela neta.

5.-PARCELACION:

División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente, con fines de edificación.

6.-PARCELA MINIMA:

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

7.-LINDES O LINDEROS:

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

8.-TESTERO:

En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

9.-FACHADA:

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**10.-MEDIANERA:**

Por extensión linde medianero, es el lindero común que separa dos parcelas distintas, o en su caso mas de dos parcelas.

11.-EDIFICACION AISLADA:

Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha, o bien agrupada (cuando posee continuidad con otras edificaciones), siendo un caso particular la edificación pareada, esto es la formada exclusivamente por dos edificaciones, cada una de la cuales se asienta sobre su propia parcela o solar.

12.-EDIFICACION CERRADA:

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y, en su caso, al patio de manzana sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones (en todo o en parte de la altura) de forma que este patio sea semiabierto.

13.-EDIFICACION UNIFAMILIAR:

Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica mas acusada es servir de residencia temporal o permanente, para una sola familia.

14.-EDIFICACION COLECTIVA:

Es aquella edificación que alberga a dos o mas locales, con uso no común, bien se destinen a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, ...etc.

15.-ALINEACION DE CALLE:

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, y espacios libres, y los solares, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

16.-ALINEACION OFICIAL DE CALLE:

Es la alineación resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiada en los planos correspondientes de alineaciones. Podrá coincidir o no con las alineaciones existentes.

17.-RASANTE:

Es la cota de la acera a la que da frente la parcela o solar, medida en el plinto del bordillo o encintado de la misma.

18.-RETRANQUEO DE FACHADA:

Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán, según cada caso, elevarse o situarse, según cada caso, las construcciones o parte de ellas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

19.-FONDO DE EDIFICACION:

En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso, se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

20.-RETRANQUEO INTERIOR O SEPARACION A LINDES:

En edificación abierta es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o linderos de fachada o ejes de camino o mojones en particular, del de los otros linderos. También puede diferenciarse el retranqueo que se señale para edificaciones o parte de ellas, dispuestas bajo rasante o para otras partes específicas de la edificación.

21.-OCUPACION:

Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o bajo la rasante, según el caso, relativo a la superficie de parcela neta.

22.-EDIFICABILIDAD:

Relación entre el volumen o superficie construida (según sea la edificabilidad cúbica o superficial) y la superficie de parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular el volumen o superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado por las ordenanzas. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación, o como se calcula su computo, según su ubicación, uso, o ambas a la vez.

23.-ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION:

En edificación cerrada:

Se define por una línea paralela a la rasante y contenida en el plano vertical que a su vez contiene a la alineación correspondiente de fachada. La edificación debe quedar englobada (excepción hecha de aquellas construcciones que se permitan por encima de esta altura máxima, por una parte, y de los vuelos sobre la alineación por otra), por el plano de la alineación y el plano normal a este, cuya intersección es precisamente la línea de altura máxima anteriormente definida.

En edificación abierta:

- En suelo urbano:

Viene definida por un plano horizontal, situado por encima, y precisamente a una distancia igual a la altura máxima, del plano medio, tal y como se define este a continuación:

a) Solar recayente a una sola calle (Una sola fachada.)

El plano medio se sitúa a una cota, respecto al plano horizontal de referencia de las cotas de los puntos extremos de fachada, igual a la semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de la fachada.

(Sigue:)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO DE TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

b) Solar recayente a dos calles (Dos fachadas.)

El plano medio se situa a una altura media respecto a las cotas de los cuatro puntos extremos que definen cada una de las fachadas, dos a dos. Referenciado este plano medio al plano horizontal que sirve de referencia a las cotas indicadas.

En este caso es indispensable que ambas fachadas sean iguales o superiores a la fachada definida como mínima en las ordenanzas y que el círculo mínimo inscribible en la parcela definido por las ordenanzas pueda recorrer un lindero medianero, entre una y otra fachada, sin cortar al otro lindero.

En el supuesto de que una fachada no posea la longitud considerada como mínima, el solar o parcela se considerará, a los efectos de altura máxima, recayente tan solo a la fachada que sí cumpla dicha condición.

En el supuesto de que el círculo inscribible mínimo, al recorrer un lindero medianero entre las dos fachadas superen la longitud mínima establecida, se establecerán los planos medios en cada una de las fachadas, tal como se establece para una única fachada, y se tomará como plano medio a efectos de altura máxima, al plano medio mas bajo de los dos.

c) Solar recayente a tres o cuatro calles (Tres o cuatro fachadas.)

El criterio a seguir es el expuesto en el caso b)

d) Solar con un lindero o mas recayente a espacio libre no edificable.

El plano medio se señalará tomando, según los criterios anteriores, además de las alineaciones a calles, estos linderos como si se tratase de alineaciones, sin que en este caso sea preciso aplicar los mecanismos correctores previstos en el caso b).

Por encima de la altura máxima así definida se podrán disponer las construcciones que se permitan con caracter general en las ordenanzas.

- En suelo no urbanizable:

Se traslada el criterio de altura por medio de plantas definido en el Art. 74.L.S., al criterio de altura máxima, esto es:

La altura máxima se concreta en una superficie igual a la del terreno que ha de servir de base a la edificación, trasladada en vertical a una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por bajo de dicha superficie, excepción hecha de las construcciones especiales a las que, en razón de su función, requieran mayor altura.

24.-ALTURA LIBRE DE PLANTA:

Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

ANEXO DE TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**25.-SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACION:**

(A efectos de edificabilidad.)

Es la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto en exteriores como en interiores, y por los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones, terrazas, abiertos, y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50%. En las ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que a los efectos de edificabilidad y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

25.-SOTANOS Y SEMISOTANOS:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos estén por bajo de la rasante o rasantes de la calle que interesen a la parcela o solar.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por bajo la rasante.

En el caso de edificación abierta los conceptos son similares, sustituyendo el concepto de rasante por el de plano medio definido en cada uno de los casos mencionados.