

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CERDA

FASE: ORDENACION URBANISTICA.

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.- Naturaleza y ámbito de territorial.....	1
Art. 1.2.- Vigencia	1
Art. 1.3.- Condiciones de revisión o modificación	1
Art. 1.4.- Efectos.....	2
Art. 1.5.- Documentos y valor relativo de los mismos	2

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 2.1.- Contenido del derecho de propiedad.....	4
Art. 2.2.- Clasificación del suelo	4
Art. 2.3.- Calificación del suelo	5
Art. 2.4.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	5
Art. 2.5.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes	6
Art. 2.6.- Estado ruinoso de las edificaciones	8
Art. 2.7.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo	8

CAPITULO III.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 3.1.- Condiciones generales para su desarrollo	9
Art. 3.2.- Tipos de planes y proyectos	9
Art. 3.3.- Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	10
Art. 3.4.- Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.....	13

TITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.1.- Ambito de aplicación y categorías	23
Art. 4.2.- Régimen del suelo no urbanizable	24
Art. 4.3.- Estudios de Impacto Ambiental	26
Art. 4.4.- Parcelaciones rústicas.....	28
Art. 4.5.- Núcleo de población	29
Art. 4.6.- Régimen de usos.....	29
Art. 4.7.- Regulación particularizada de los usos	30
Art. 4.8.- Condiciones de la edificación	33

CAPITULO V. REGULACION POR CATEGORIAS

Art. 5.1.- Suelo No Urbanizable Común	36
Art. 5.2.- Suelo No urbanizable de Especial Protección (S.N.U.E.P.)	36

TITULO III.- SUELO URBANIZABLE**CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

Art. 6.1.- Definición y delimitación	39
Art. 6.2.- Régimen del suelo urbanizable pormenorizado	39

TITULO IV.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION**CAPITULO VII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

Art. 7.1.- Definición	41
Art. 7.2.- Derecho a edificar	41
Art. 7.3.- Capacidad de edificar	41
Art. 7.4.- Clases de condiciones	41

SECCION 1ª.- CONDICIONES DE LA PARCELA 42

Art. 7.5.- Definición	42
Art. 7.6.- Aplicación	42
Art. 7.7.- Relación entre edificación y parcela	42
Art. 7.8.- Segregación y agregación de parcelas	42
Art. 7.9.- Linderos	42
Art. 7.10.- Dimensión mínima de linderos	43
Art. 7.11.- Superficie de parcela	43
Art. 7.12.- Parcela edificable	43

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA 43

Art. 7.13.- Definición	43
Art. 7.14.- Aplicación	43
Art. 7.15.- Elementos de referencia	43
Art. 7.16.- Separación a linderos	44
Art. 7.17.- Retranqueo	44
Art. 7.18.- Separación entre edificios	44
Art. 7.19.- Fondo edificable	44

SECCION 3ª.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA 44

Art. 7.20.- Definición	44
Art. 7.21.- Aplicación	44
Art. 7.22.- Ocupación	45
Art. 7.23.- Superficie ocupable	45
Art. 7.24.- Coeficiente de ocupación	45

SECCION 4ª.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO 45

Art. 7.25.- Definición	45
Art. 7.26.- Aplicación	45

Art. 7.27.- Superficie edificable	45
Art. 7.28.- Superficie construida total	46
Art. 7.29.- Superficie construida por planta	46
Art. 7.30.- Superficie útil	46
Art. 7.31.- Coeficiente de edificabilidad	46
SECCION 5ª.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN	46
Art. 7.32.- Definición	46
Art. 7.33.- Aplicación	46
Art. 7.34.- Cota de origen y referencia	47
Art. 7.35.- Altura de cornisa.....	47
Art. 7.36.- Altura máxima.....	47
Art. 7.37.- Construcciones por encima de la altura de cornisa	47
Art. 7.38.- Altura de piso.....	48
Art. 7.39.- Altura libre de piso.....	48
Art. 7.40.- Planta.....	48
Art. 7.41.- Tipos de plantas	48
SECCION 6º.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE	49
Art. 7.42.- Definición	49
Art. 7.43.- Aplicación	49
Art. 7.44.- Condiciones higiénicas de las viviendas	49
Art. 7.45.- Condiciones higiénicas de locales.....	50
SECCION 7ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	50
Art. 7.46.- Definición	50
Art. 7.47.- Aplicación	50
Art. 7.48.- Accesos a los edificios	50
Art. 7.49.- Supresión de barreras arquitectónicas.....	51
Art. 7.50.- Prevención de incendios.....	51
Art. 7.51.- Prevención contra el rayo	51
Art. 7.52.- Prevención de las caídas	51
SECCION 8ª.- CONDICIONES AMBIENTALES.....	51
Art. 7.53.- Definición	51
Art. 7.54.- Aplicación	52
Art. 7.55.- Compatibilidad de actividades	52
Art. 7.56.- Transmisión de ruidos	52
Art. 7.57.- Vibraciones.....	53
Art. 7.58.- Vertidos industriales	54
SECCION 9ª.- CONDICIONES ESTETICAS	54
Art. 7.59.- Definición	54
Art. 7.60.- Aplicación	54
Art. 7.61.- Estética urbana.....	54
Art. 7.62.- Ornato de los edificios	55
Art. 7.63.- Composición de fachadas y edificios	55
Art. 7.64.- Tratamiento de las plantas bajas.....	55
Art. 7.65.- Soportales en plantas bajas	55
Art. 7.66.- Salientes (vuelos) en las fachadas.....	55
Art. 7.67.- Cornisas y aleros	56

Art. 7.68.- Marquesinas	56
Art. 7.69.- Toldos	56
Art. 7.70.- Portadas y escaparates	57
Art. 7.71.- Carteles publicitarios	57
Art. 7.72.- Protección del arbolado	57

CAPITULO VIII.- NORMAS ZONALES

Art. 8.0.1.- Definición	58
Art. 8.0.2.- Aplicación	58
Art. 8.0.3.- División del territorio en zonas	58
Art. 8.0.4.- Condiciones particulares	58

NORMA ZONAL 1.- NUCLEO PRIMITIVO (NP)..... 59

Art. 8.1.1.- Ambito de aplicación	59
Art. 8.1.2.- Régimen de usos	59
Art. 8.1.3.- Obras permitidas	59
Art. 8.1.4.- Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación	60
Art. 8.1.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	60
Art. 8.1.6.- Condiciones de forma y volumen	60
Art. 8.1.7.- Condiciones estéticas	61

NORMA ZONAL 2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (UH)..... 62

Art. 8.2.1.- Ambito de aplicación	62
Art. 8.2.2.- Régimen de usos	62
Art. 8.2.3.- Obras permitidas	62
Art. 8.2.4.- Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación	62
Art. 8.2.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	63
Art. 8.2.6.- Condiciones de forma y volumen	63
Art. 8.2.7.- Condiciones estéticas	63

NORMA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA)..... 64

Art. 8.3.1.- Ambito de aplicación	64
Art. 8.3.2.- Régimen de usos	64
Art. 8.3.3.- Obras permitidas	64
Art. 8.3.4.- Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación	64
Art. 8.3.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	65
Art. 8.3.6.- Condiciones de forma y volumen	65
Art. 8.3.7.- Condiciones estéticas	65

NORMA ZONAL 4.- INDUSTRIAL (IN) 66

Art. 8.4.1.- Ambito de aplicación	66
Art. 8.4.2.- Régimen de usos	66
Art. 8.4.3.- Obras permitidas	66
Art. 8.4.4.- Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación	66
Art. 8.4.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	67
Art. 8.4.6.- Condiciones de forma y volumen	67
Art. 8.4.7.- Condiciones estéticas	67
Art. 8.4.8.- Condiciones higiénicas	68
Art. 8.4.9.- Condiciones de seguridad. Instalaciones de protección contra el fuego.....	71

NORMA ZONAL 5.- DOTACIONAL (DOT) 72

Art. 8.5.1.- Ambito de aplicación	72
Art. 8.5.2.- Régimen de usos.....	72
Art. 8.5.3.- Obras permitidas	72
Art. 8.5.4.- Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación	72
Art. 8.5.5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	72
Art. 8.5.6.- Condiciones de forma y volumen	73
Art. 8.5.7.- Condiciones estéticas.....	73
Art. 8.5.8.- Condiciones específicas del Dotacional de Espacios Libres.....	73

TITULO V.- NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO IX.- NORMAS GENERALES DE USOS

Art. 9.1.- Regulación de usos	75
Art. 9.2.- Tipos de usos	75
Art. 9.3.- Clases de usos	76
Art. 9.4.- Condiciones comunes a todos los usos	76
Art. 9.5.- Condiciones del uso residencial	77
Art. 9.6.- Condiciones del uso industrial.....	79
Art. 9.7.- Condiciones de uso terciario	83
Art. 9.8.- Condiciones del uso dotacional de equipamientos	89
Art. 9.9.- Condiciones del uso dotacional red viaria	91
Art. 9.10.- Condiciones del uso dotacional de espacios libres públicos.....	93

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

CAPITULO X.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 10.1.- Ambito de aplicación	95
Art. 10.2.- Generalidades	95
Art. 10.3.- Infraestructuras de servicios.....	96
Art. 10.4.- Pavimentación	99
Art. 10.5.- Espacios libres	101
Art. 10.6.- Vías tipo.....	103

TITULO VII.- GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO XI.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11.1.- Instrumentos y formas de gestión	105
Art. 11.2.- Instrumentos de ejecución.....	105
Art. 11.3.- Contenido y tramitación	106

CAPITULO XII.- SUELO URBANO

Art. 12.1.- Modos de ejecución del planeamiento	107
Art. 12.2.- Modos de gestión del planeamiento.....	107
Art. 12.3.- Competencias para el desarrollo de Programas de Actuación Aislada	107
Art. 12.4.- Aprovechamiento urbanístico	108
Art. 12.5.- Coeficiente reductor	108
Art. 12.6.- Canon de urbanización.....	108
Art. 12.7.- Edificación de solares.....	108

Art. 12.8.- Edificación de parcelas (junto con el suelo dotacional colindante)	109
Art. 12.9.- Bolsa de suelo dotacional público	109
Art. 12.10.- Ambito vial de servicio relativo a la parcela.....	109

CAPITULO XIII.- SUELO URBANIZABLE

Art. 13.1.- Modos de ejecución del planeamiento	110
Art. 13.2.- Modos de gestión del planeamiento	110
Art. 13.3.- Competencias para el programación y aprobación de los P.D.A.I.	110
Art. 13.4.- Suelo urbanizable pormenorizado	110

CAPITULO XIV.- UNIDADES DE EJECUCION

Art. 14.1.- Desarrollo de las Unidades de Ejecución.....	113
Art. 14.2.- Condiciones de conexión de las Unidades de Ejecución	113

TITULO VIII.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAPITULO XV.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Art. 15.1.- Disposiciones generales.....	115
Art. 15.2.- Niveles de protección	115
Art. 15.3.- Adscripción a los distintos niveles	115
Art. 15.4.- Nivel de protección integral	116
Art. 15.5.- Nivel de protección parcial.....	117
Art. 15.6.- Nivel de protección ambiental	117
Art. 15.7.- Normas de carácter general.....	117
Art. 15.8.- Documentación para la licencia.....	118

FICHAS DE BIENES PROTEGIDOS