

Subhasta 2023. Lot 21

Índex

1. Descripció.....	2
2. Emplaçament.....	4
3. Observacions.....	5
4. Documentació annexa	6
4.1. Plànol de distribució	6
4.2. Fotografies	7
4.3. Documentació cadastral	9
4.4. Documentació registral.....	10
4.5. Documentació urbanística	13

1. Descripció

Tipus d'immoble: habitatge en edifici d'habitatges en bloc obert

Adreça: C. Salines A, 63, esc. E, 3r A, 12500 Vinaròs

Preu: 38.800 €



La tipologia edificatòria correspon a un edifici d'habitatges en bloc obert, de qualitat mitjana, de PB+8 plantes. Té estructura de formigó armat i coberta plana transitable. Disposa d'ascensor.

Totes les dependències de l'habitatge són exteriors, excepte els banys. Té una terrassa d'uns 7 m², amb vistes al mar. Té tres dormitoris, dos banys, una cuina, una salamenjador i un rentador. Està en mal estat de conservació, d'origen.

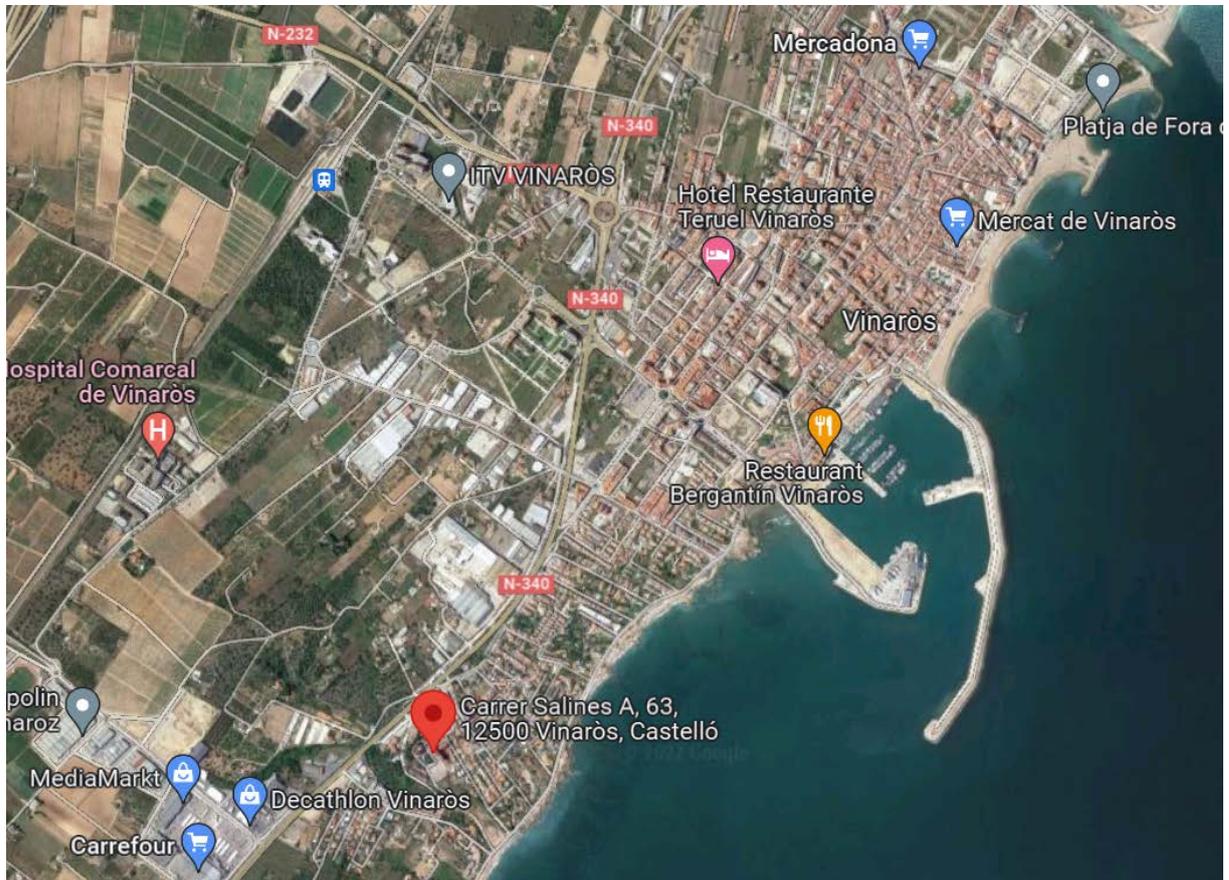
Segons l'actualització del Pla general d'ordenació urbana de Vinaròs aprovat l'any 1988, de data 1 de gener de 2012, es tracta d'un sòl urbà i està qualificat amb la clau ZU4, que correspon a zona d'eixample, edificació semioberta o oberta. Les condicions de parcel·la, volum i forma de l'edificació s'especifiquen en l'ordenança particular de la zona.

Superfície: 75,41 m² útils i 95,00 m² construïts amb parts comunes.

Referència cadastral: 4617503BE8841N0008FD.

Dades registrals: inscrita al Registre de la Propietat de Vinaròs núm. 1, volum 1775, llibre 580, foli 61, finca 12536, inscripció 5a.

2. Emplaçament



Entorn urbà, al barri de les Salines.
La caracterització de l'entorn és residencial i l'ús preferent és primera residència.

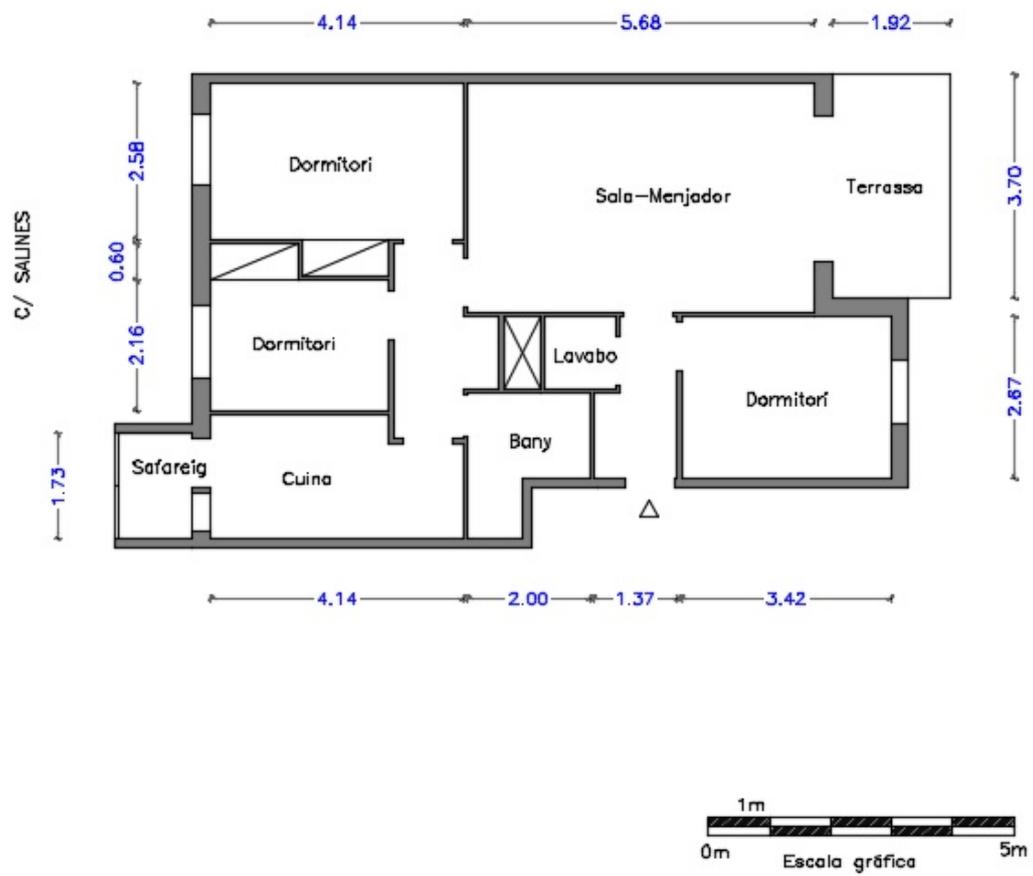
3. Observacions

L'immoble taxat té vigent la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial subvencionats, amb núm. d'expedient CS-VS-101/71 i data de qualificació definitiva el 5 de desembre del 1972. La durada de la protecció és de 50 anys; per tant, va finalitzar el 5 de desembre del 2022, de manera que ara el preu de venda és lliure i no està subjecte al dret de tempteig i retracte.

Es recomana verificar les dades urbanístiques i registrals aportades davant dels organismes corresponents.

4. Documentació annexa

4.1. Plànol de distribució



4.2. Fotografies





4.3. Documentació cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4617503BE8841N0008FD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SALINAS A 63[C] Es:1 Pt:03 Pt:A0 VINAROS [CASTELLÓN]
Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 69 m2 **Año construcción:** 1972

Valor catastral [2022]:	24.320,51 €
Valor catastral suelo:	13.572,28 €
Valor catastral construcción:	10.748,23 €

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GENERALITAT DE CATALUNYA	S0811001G	100,00% de propiedad	PZ SAN JAUME 2 08002 BARCELONA [BARCELONA]

Construcción		Superficie m ²	Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m ²
03/0A	VIVIENDA	69		

PARCELA CATASTRAL



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA
Finalidad: herencias
Fecha de emisión: 15/03/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 0PFBN1BVZ3QW2B5G (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/03/2022

4.4. Documentació registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VINARÓS
c/ Ángel Giner Ribera, nº1 - Entresuelo
12500 - Vinarós (Castelló)
TLF: 964.45.18.14 - FAX: 964.45.43.03

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

INTERES LEGÍTIMO: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

FINCA DE VINARÓS N°: 12536
CRU: 12009000025124

DESCRIPCIÓN

URBANA.- FINCA NUMERO SIETE.- Vivienda en el segundo piso, derecha mirando a la fachada, de la casa en término de Vinaros, partida Salines, que ocupa una extensión superficial útil edificada de setenta metros cuadrados. Linda por la derecha, con Juan Traver; por la izquierda, con la finca número seis, y por detrás, con camino de servicio. La puerta de acceso desde la calle es común para todas las viviendas. A efectos de beneficios y cargas y en relación al total valor del inmueble se le asigna la cuota de un cinco cincuenta y cinco por ciento. Con Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial Subvencionada.

Finca NO COORDINADA GRÁFICAMENTE con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Ref. Catastral: 4617503BE8841N0008FD

TITULARIDAD

GENERALITAT DE CATALUNYA, con N.I.F. número S0811001G, en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.

- Adquirida por Herencia en virtud de Documento Privado.

INSCRIPCIÓN: 5ª / TOMO: 1775 / LIBRO: 580 / FOLIO: 61 / FECHA: 17 de enero de 2013.

CARGAS VIGENTES

AFECCIÓN: Liquidada en sucesiones

Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de CINCO años, a partir del **17 de enero de 2013**, como resulta de nota al margen de la insc./anot. 5.



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 5

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

Fecha: DOCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS



ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIAS

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.



-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VINAROS a día doce de junio del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 212009288854C75F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la

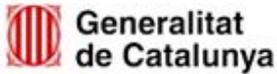


C.S.V. : 212009288854C75F

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 5

4.5. Documentació urbanística



Expediente: 1751/2022 / Certificats o Informes Urbanístics
Solicitante: Departamento de Economía y Hacienda
Emplazamiento: CL SALINAS A 63(C) Es:1 Pt:03 Pt:A0 / **Ref. catastral:** 4617503BE8841N0006FD
Tipo de obra: INFURB - Certificado Aprovechamiento Urbanístico de la vivienda para convocatoria subasta pública y su venta (inmueble de herencia intestada)

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA Y HACIENDA
CARRER FOC 57
BARCELONA 08038 (BARCELONA)

En relación con la solicitud de Informe Urbanístico - INFURB - Certificado Aprovechamiento Urbanístico de la vivienda para convocatoria subasta pública y su venta (inmueble de herencia intestada) en CL SALINAS A 63(C) Es:1 Pt:03 Pt:A0, pongo en su conocimiento que por parte de la Arquitecta Municipal de este Ayuntamiento, se ha emitido informe al respecto, del que resulta lo siguiente:

1.-CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

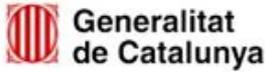
-La parcela de referencia catastral 4617503BE8841N0006FD señalada en el siguiente plano con perímetro rojo, está clasificada por el PGOU como suelo URBANO y con calificación urbanística ZU4 - Zona de ensanche, edificación semiabierta y abierta (número máximo de plantas 9).

Se adjunta la ordenanza particular de la zona de ordenación dónde se especifican las condiciones de parcela, volumen y forma de la edificación.



2.-RÉGIMEN DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

-Respecto a la edificación que se encuentra en la parcela se debe tener en cuenta lo descrito en el artículo 0.12 del PGOU acerca de las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del PGOU



2001, según el cual:

**Artículo 0.12. Edificios y usos anteriores al Plan General. (S)*

(modif. s/mod. puntual 27)

1.- Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes e incompatibles con las determinaciones del mismo se consideran fuera de ordenación.

2.- Se establecen dos niveles de fuera de ordenación el 1 y el 2.

3.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 1:

- a. Aquellos edificios e instalaciones que contravengan el presente Plan General por ocupar terrenos calificados como zonas verdes, viales, espacios libres, o bien parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos de carácter comunitario o cualquier clase de sistema que haya de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación, salvo que dichos edificios, por sus características, sean utilizables como tales equipamientos.
- b. Asimismo, se enmarcarán en el nivel 1 los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, no teniendo derecho a ningún tipo de indemnización, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones de las presentes normas urbanísticas.
- c. Las edificaciones y/o instalaciones situadas en suelo urbano sujeto a reforma interior que requiera la demolición de las mismas.
- d. Las que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nociva o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos, en tanto subsista la actividad.

4.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 2 aquellos edificios que contravengan el Plan General por cualquier otra circunstancia distinta de las enumeradas en el apartado anterior, por ejemplo los edificios y/o instalaciones anteriores a las presentes normas que no cuenten con las dimensiones exigidas en los chaflanes, las edificaciones que no mantengan la distancia a lindes y a vial público, edificaciones con altura reguladora superior a la máxima permitida en una zona urbanística, etc.

5.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 1, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, siempre que éste no esté declarado como ruina inminente en cuyo caso deberá procederse a su demolición. Para ello el titular o promotor deberá renunciar expresamente a todo incremento en el valor del inmueble que pueda deberse a la obra.

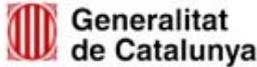
Cuando se proceda a la demolición de cualquier edificación anterior al Plan, o éste reúna los presupuestos para su declaración como edificación ruinoso, el aprovechamiento de la parcela resultante deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad y determinaciones establecidas en el Plan General.

Salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo, en los edificios fuera de ordenación nivel 1 no podrá concederse nuevamente licencia de actividad, una vez cesada esta, ni en aquellos casos en los que se dedique al uso al que se destinó originariamente. No podrá tampoco modificarse sustancialmente las condiciones de la licencia dada originariamente.

Podrán otorgarse licencias para obras y usos provisionales siempre y cuando no se modifique el uso genérico al que se destinaba el local o edificio, y las obras a llevar a cabo se limiten a las dispuestas en los párrafos anteriores. A este fin, se entenderá que las obras que podrán efectuarse se limitarán a la conservación, entendiendo como tal, las mínimas que permitan el normal desarrollo de la actividad que se solicita.

Se autorizará también el cambio de uso o de titularidad de la licencia (si es el mismo uso).

Pl. Parroquial, 12 - 12500 Vinaròs - Telèfon 964 40 77 00 - Fax 964 40 77 01 - A/e info@vinaros.es



Licencias de ocupación. Se podrán otorgar en las viviendas fuera de ordenación, siempre y cuando cumplan las condiciones de habitabilidad que la legislación de aplicación disponga y no se trate de edificaciones ilegales.

Este tratamiento no podrá suponer incumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de este Plan general.

6.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 2 son autorizables todo tipo de obras de reforma, consolidación, reparación, modernización y mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, como si de un edificio que no se encontrará en fuera de ordenación se tratase, en tanto concluya la vida útil del mismo. No será de aplicación lo anterior en caso de sustitución del edificio de que el alcance de la reforma proyectada sea equiparable a la reedificación, en cuyo caso se deberá dar cumplimiento íntegro a las presentes normas urbanísticas. A estos efectos se considera que la reforma es equiparable a la reedificación cuando el presupuesto de la misma sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del que tendría en el caso de construirse de nueva planta.

Se permitirá cualquier modificación o ampliación de estos edificios siempre que lo ejecutado de nueva planta se ajuste a las condiciones establecidas en estas normas para la zona urbanística de que se trate y se procurará además disminuir o eliminar el grado de disconformidad con las mismas de lo edificado con anterioridad.

Se autorizará también el cambio de uso o de titularidad de la licencia (si es el mismo uso).

7.- Los usos existentes que resultasen disconformes con la normativa establecida para cada zona urbanística y que no quedase comprendido en el párrafo 3.d, de este artículo, estarán sujetos a las mismas regulaciones que se establecen para las edificaciones, siempre que su permanencia no obstaculice el desarrollo de los demás usos previstos por el Plan General, en la zona urbanística de que se trate de modo que podrán darse licencias provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlos al nuevo planeamiento (nivel 2)."

La edificación NO se encuentra en un régimen de fuera de ordenación nivel 2

La posible intervención en la edificación o en la parcela deberá cumplir dichas condiciones.

3.-CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA U OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

-La posibilidad de obtener una licencia de obra mayor en la parcela, requiere cumplimiento de los artículos 186 y 187 de la Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Comunitat Valenciana (TRLR/UTUP) de acuerdo con los cuales:

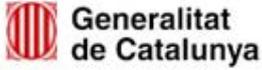
"Artículo 187. Régimen de edificación de los solares.

1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el adelantamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según el presente texto refundido y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 de este texto refundido.

3. A los efectos de lo dispuesto en este texto refundido, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme



GENERALITAT DE CATALUNYA

al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.”

La condición de solar la define el artículo 186 del RLLOTUP:

“Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que da frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.”

El PGOU establece las condiciones de urbanización de las parcelas para dotarlas de la condición de solar en sus Artículos 1.16 ;1.32 y 3.15; 3.16 y 3.17 del PGOU adjuntos al presente.”

Es lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CAPITULO QUINTO. ZONA DE ENSANCHE (ZU-4). Edificación semiabierta y abierta.

■ **Sección primera: Definición, ámbito, Objetivos y usos.**

Artículo 6.26. Definición y ámbito. Objetivos.

1.- La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el Plano de Ordenación E 1/1.000. Corresponde a cualquier edificación en manzana abierta y semiabierta y tipología de alta densidad.

2.- La Zona de Ensanche califica, completándose en aquellas áreas que se precisen para una coherente ordenación, los terrenos edificados como expansión fuera del antiguo perímetro urbano. Se incorporarán también las nuevas zonas de expansión y desarrollo urbanístico de la ciudad que constituyen la última corona del crecimiento del casco y el futuro crecimiento.

3.- El objetivo que el plan se fija para estas zonas urbanística es:
Reordenación del aglomerado urbano, solucionando el enlace entre las tramas y dejando definidos los puntos de continuidad con el suelo urbanizable.

Fijar las directrices en lo relativo al aprovechamiento de los terrenos y las ordenanzas de edificación.

4.- Se delimitan áreas de reparto uniparcelarias para aquellas parcelas no incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada) o en sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, en donde cada unidad de ejecución o sector constituirá en sí misma su área de reparto.

Artículo 6.27. Usos.
(modif. s/mod. puntual 3)

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 200 personas (Tre.3 y Tre.4)

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Ind.4, Alm.2 y Alm.3

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y depósitos de GLP (Din.7.1)

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

e) Se prohíben expresamente las instalaciones de telefonía móvil celular (antenas y construcciones auxiliares).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta bajo (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c)
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencia comunitario.

Se admite en edificios de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencia Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos o residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Podrán situarse en planta baja o plantas distintas a la baja siempre que en este último caso se dispongan por debajo de las plantas destinadas a vivienda o con accesos independientes dependiendo del uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.



■ **Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

Artículo 6.28. Condiciones de la parcela.
(*modif. s/mod. puntual 3*)

1.- Dimensiones de la parcela mínima edificable.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 128 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus linderos frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus linderos laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, nivel 1, y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación, en el linder lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de las segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linder lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linder con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación. (Nivel 1).
- g) Quedan excluidas aquellas parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General. A tal efecto no se tendrán en cuenta las inscripciones efectuadas con posterioridad a la fecha indicada, que sean consecuencia de las cesiones de terrenos de vial público.

2.- Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

- a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación E 1/1.000.
- b) La edificación no podrá retraquearse de la alineación exterior, adoptándose por lo tanto la ordenación a vial o espacio público.
- c) La profundidad edificable, en pisos, no podrá rebasar los 20 metros. No obstante, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 6 metros se considerarán edificables con el número de planta asignado por el Plan. En planta baja el solar será edificable en su totalidad, pudiendo establecerse soportales.

Artículo 6.29. Condiciones de la edificación.
(*modif. s/mod. puntual 17*)

1.- La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación E 1/1.000 con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,80 + 2,85 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). En el número total de plantas no queda incluida la planta atililo o entre suelo, en caso de que se pueda construir.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	5,80
2	8,65
3	11,50

4	14,35
5	17,20
6	20,05
7	22,90
8	25,75
9	28,60
10	31,45

2.-El número máximo de plantas viene establecido en los planos de ordenación E 1/1.000. La altura sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la correspondiente al uso específico que él se desarrolle, de acuerdo con los parámetros establecidos en las presentes normas.
El Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de la altura máxima de cornisa con objeto de homogeneizar la misma por tramos de calles o fachada.
Se estará a lo dispuesto en el art. 6.16 de estas normas.

3. Tolerancia de alturas.

El número mínimo de plantas vendrá definido por la siguiente tabla.

De tres plantas	1 menos
de 3 a 6 plantas	2 menos
más de 6 plantas	3 menos

4.-Máxima profundidad edificable.

Se establece una profundidad máxima edificable en planta de piso de 20 m. En planta baja será edificable el 100 % del solar.

5. Edificación por encima de la altura reguladora.

Se admiten las permitidas en el Título V, excepto las antenas de telefonía móvil celular (antena e instalaciones) y las cubiertas inclinadas que se prohíben expresamente.

6. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Queda prohibida la construcción de semisótanos.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, siempre que se vuele sobre vial o espacio libre, ni a más de 5,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

c) Se admite la construcción de entreplantas en su tipo altillo, con carácter general, permitiéndose el tipo "entresuelo" siempre y cuando el mismo se destine a uso Par.1.a y Tho.1

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Las barandillas de protección.

b) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

c) Las chimeneas de ventilación de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Cuerpos volados con vuelo máximo de 60 cm., con una superficie máxima por planta del 60% de la fachada.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho de 6 a menos de 10 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 90 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- Miradores y cuerpos volados con una longitud máxima de 90 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho igual o superior a 10 metros e inferior a 20 m.:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- Cuerpo volado con longitud de vuelo de 1,2 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 120 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a4). En calles de 20 ó más metros, incrementarán en 30 cm., las medidas del apartado a3).

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 8 metros de diámetros entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 1,2 m.

10.-En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

11.-La suma de la superficie de todos los cuerpos salientes que se sitúen en las fachadas no será superior al 60% de la superficie comprendida por el vuelo y la longitud máxima de cada planta (considerando todas las plantas que admitan vuelo en conjunto)

12.-No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

13.-Se estará en lo dispuesto en el artículo 6.15 apartado 11 en lo relacionado con el uso hotelero.

Artículo 6.30. Condiciones específicas de la edificación.

1.- No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacio libres públicos y a viales públicos.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar una altura mayor de comisa con el objeto de homogeneizar la misma por tramos de calles o plazas (sin modificar el número de plantas). De acuerdo con lo establecido en el art. 5.13 de la presente normativa.

3.- Todas las viviendas serán exteriores entendiéndose como tales aquellas en las que al menos una pieza habitable cumpla lo establecido en el Título V.

4.- Si todo o parte del aprovechamiento subjetivo que el plan define para cada solar se dedica al uso hotelero, podrá aumentarse el número máximo de plantas según lo dispuesto en el art. 6.16 de estas normas.

5.- Si la última planta de piso permitida por el plan general tiene el tratamiento de planta ático y además se ha construido una entre planta del tipo altillo, se podrá construir una planta sobre ático con las limitaciones establecidas en el Título V de estas normas.

6.- En caso de materializarse la edificación para uso hotelero los parámetros urbanísticos aplicables sobre él serán los definidos específicamente por el plan para este uso (Tho).

Artículo 6.31. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Artículo 6.32. Actuaciones conjuntas.(Estudio de Detalle)

La ordenación

1.- Puede desarrollarse mediante ordenación por alineación de vial u ordenación volumétrica alternativa, mediante estudio de detalle.

2.- Para actuaciones en ordenación volumétrica alternativa la propuesta se efectuará sobre una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000 m².) debiendo considerarse en el mismo toda

la manzana completa o unidad equivalente. (sólo se reordenará el volumen de la parcela considerada)

3.- El Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, y los particulares, podrán formular propuestas de ordenación en volumetría alternativa que afecte a áreas o ámbitos coherentes, obligando a varios propietarios, para ello se redactará un estudio de detalle.

4.- La ordenación establecida por el Plan en la zona ZU-4 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el Art. 2.12 de estas Normas, especialmente cuando la zona del estudio de detalle lince a una edificación calificada como fuera de ordenación nivel 2 o si exista en ella una medianera que es conveniente tapar. (podrá igualarse las alturas del edificio fuera de ordenación).

5.- Podrá redactarse un estudio de detalle con carácter general y especialmente cuando:

- la zona del estudio de detalle lince con una edificación calificada como fuera de ordenación nivel 2 y sea necesario para homogeneizar el conjunto (evitando por ejemplo las medianeras podrá aumentarse la altura, hasta llegar a igualar la de los edificios colindantes (la menor de todas).
- Cuando no se agote la profundidad edificable en planta de pisos o planta baja. En este caso podría aumentarse la altura en dos plantas siempre y cuando el estudio de detalles abarque una manzana completa o unidad equivalente (edificio exento).
- Cuando se creen nuevos viales o espacios públicos, generalmente en interiores de manzana, siempre y cuando los espacios creados sean de características análogas a los existentes en la zona. En este caso no podrá modificarse la altura máxima de la manzana y únicamente se podrá modificar la disposición del volumen edificable, así como su forma.

6.- En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

7.- Asimismo deberá justificarse que la nueva no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.