

9.-INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

9.1.-LICENCIAS

Estarán sujetos a licencia previa, las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de construcción, ampliación, reforma de edificación e instalaciones.
- b) Las obras específicas de variación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones.
- c) Las parcelaciones urbanísticas.
- d) Las obras de tierra que afecten visiblemente al territorio.
- e) La demolición de construcciones.
- f) Las modificaciones en masas arbóreas de interés ambiental.
- g) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- h) Los señalados en la legislación vigente y demás Ordenanzas Municipales aplicables.

El Ayuntamiento podrá establecer el requisito de licencia-previa en forma diferenciada para aquellos actos cuya incidencia en el territorio municipal requiera control específico.

La licencia de 1^{er} utilización u ocupación es requisito indispensable para el disfrute de los servicios a través de las acometidas correspondientes.

El plazo de ejecución de las obras se contará a partir de la fecha de notificación de la licencia municipal y será el siguiente:

Obras para usos menores.....	6 meses
Obras para otros usos.....	2 años
Obras para uso dotacional.....	4 años

En la solicitud de la licencia se acompañará documento justificativo de la forma y dimensiones de la finca firmado por técnico legalmente facultado.



9.2.- CERTIFICACIONES URBANISTICAS

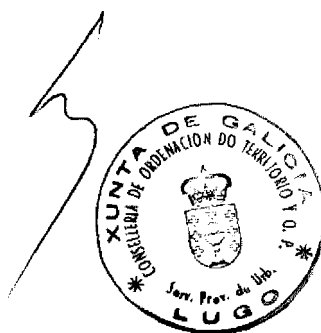
Los particulares podrán solicitar de la Administración Municipal el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector.

La solicitud irá acompañada de plano de planeamiento - o fotocopia del mismo sobre el que se señale la finca, polígono o sector, de manera que no se produzcan dudas de situación en relación con el citado planeamiento urbanístico.

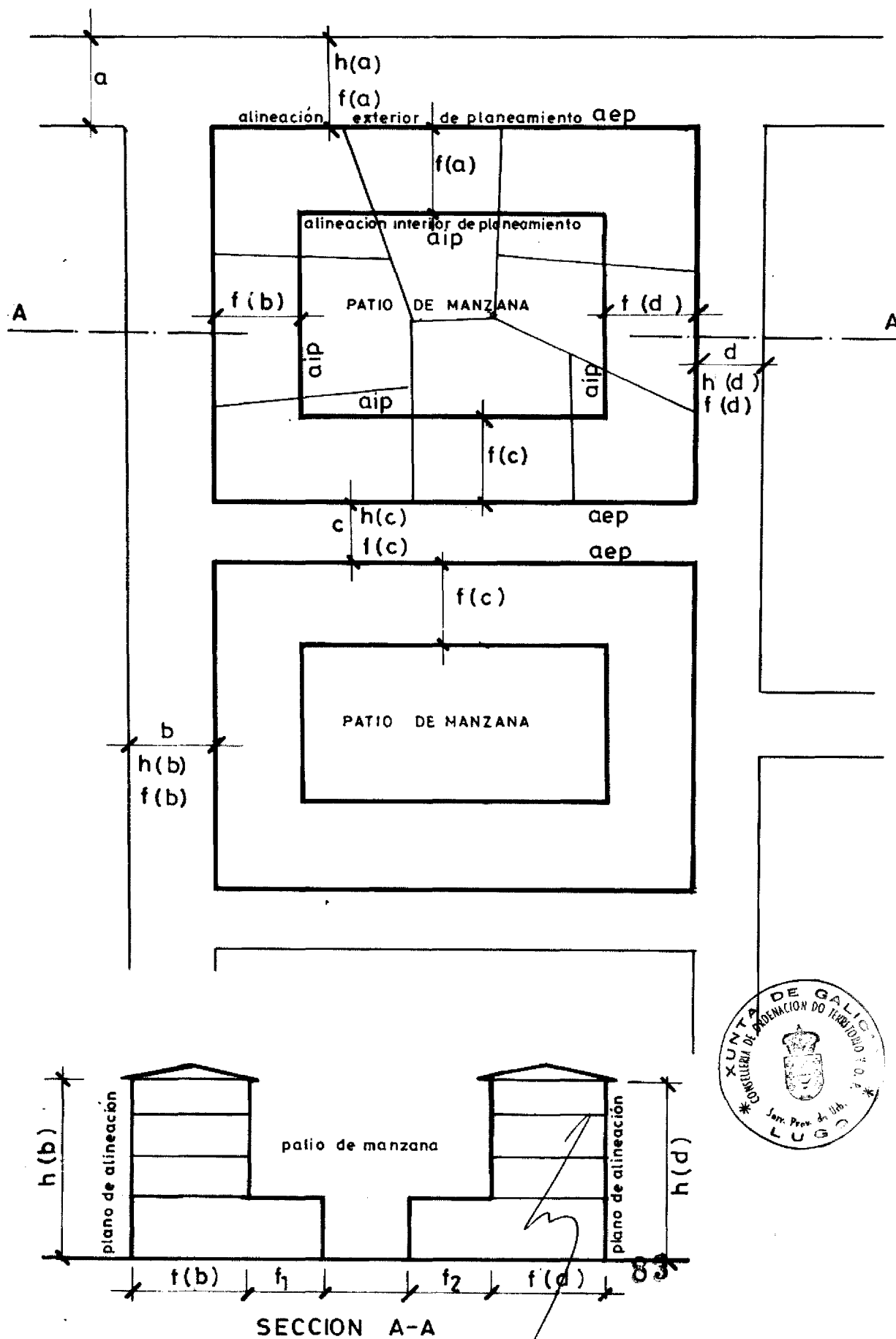
Con independencia de lo anterior podrán acompañarse - otros planos que complementen la identificación antes - señalada.

La respuesta municipal a la consulta se referirá a los datos suministrados por el administrado y en relación con las determinaciones del planeamiento sin que ello implique una determinación individualizada de aprovechamiento, que estará definido por las determinaciones generales de la ordenanza específica de aplicación.

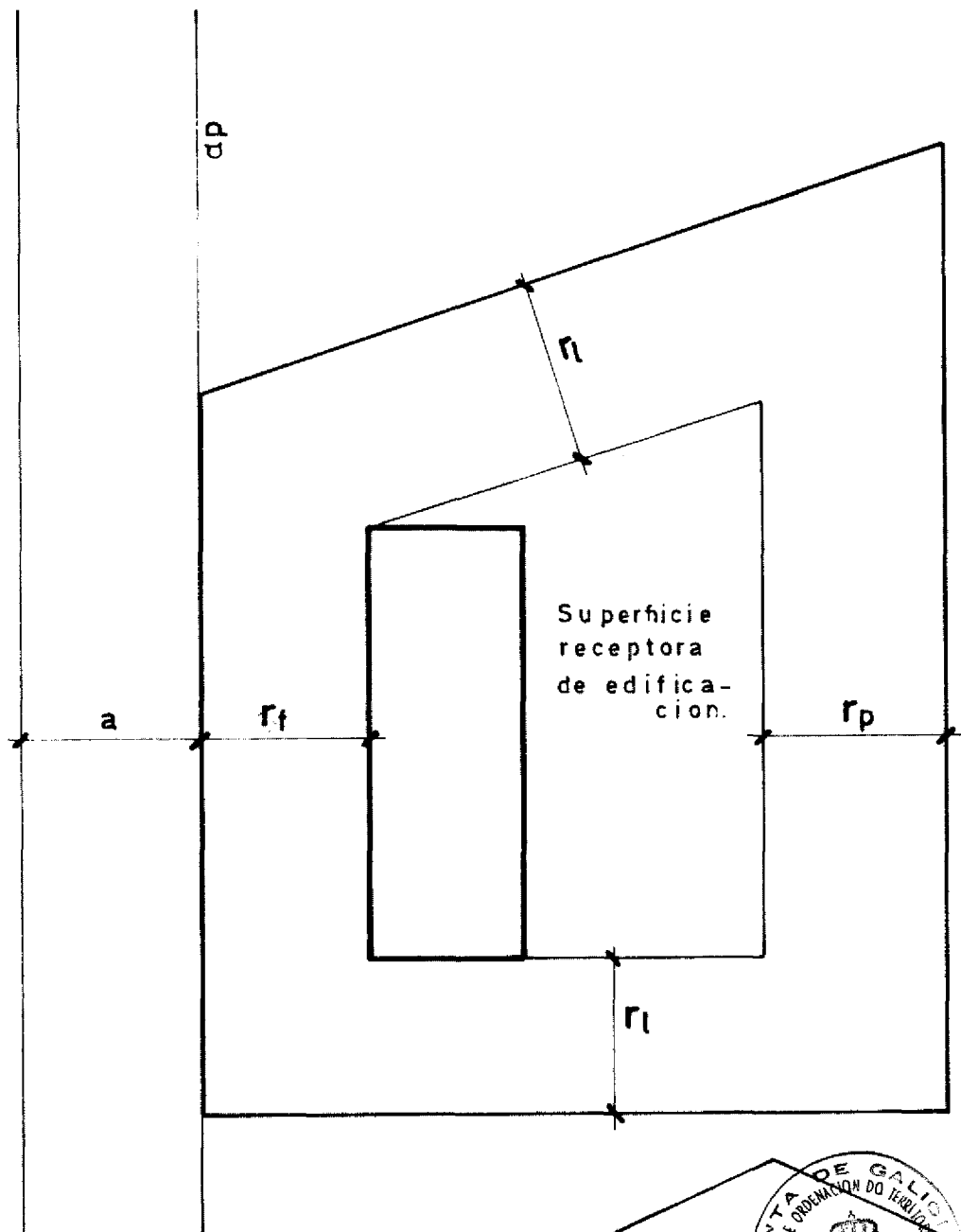
Los planos de emplazamiento antes señalados a la escala y sobre el planeamiento general irán firmados por - técnico competente responsable ante la Administración - de la correcta definición del emplazamiento.



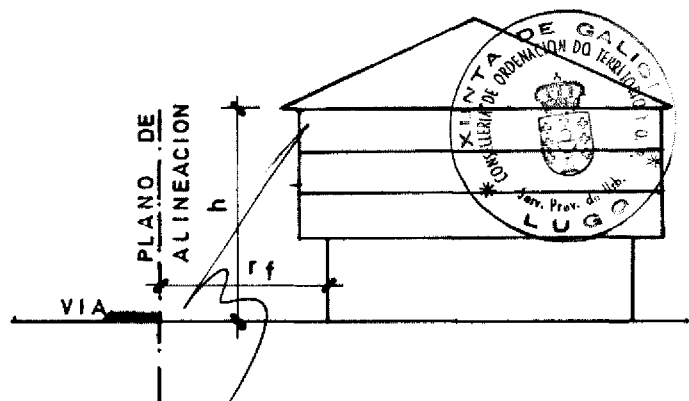
ORDENACION CERRADA



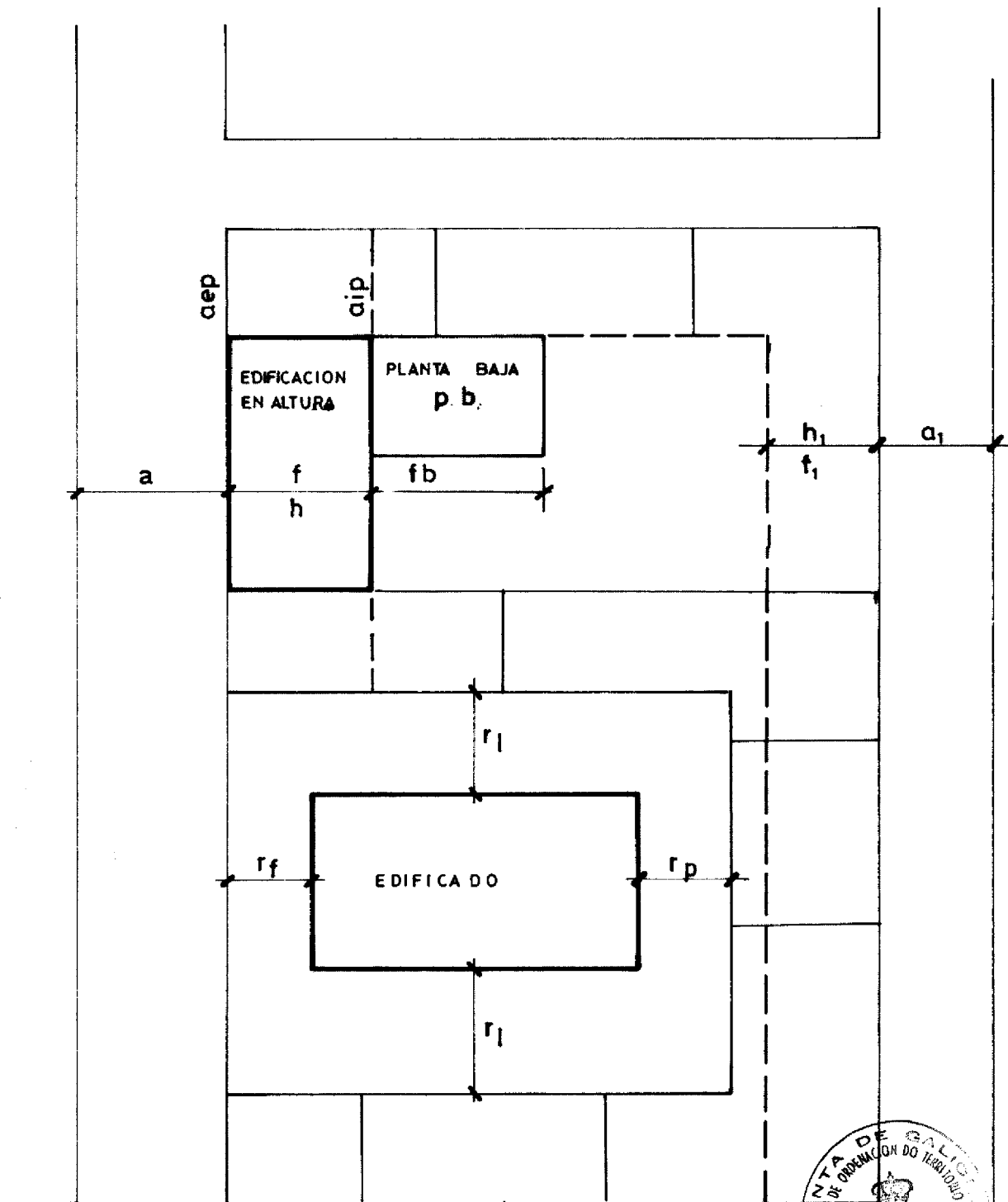
ORDENACION ABIERTA



VARIABLES	
r_f	= Retranqueo frontal
r_l	= " lateral
r_p	= " posterior
h	= Altura de cornisa

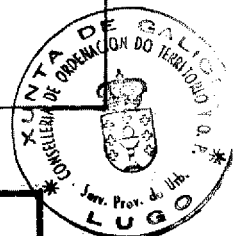


ORDENACION MIXTA

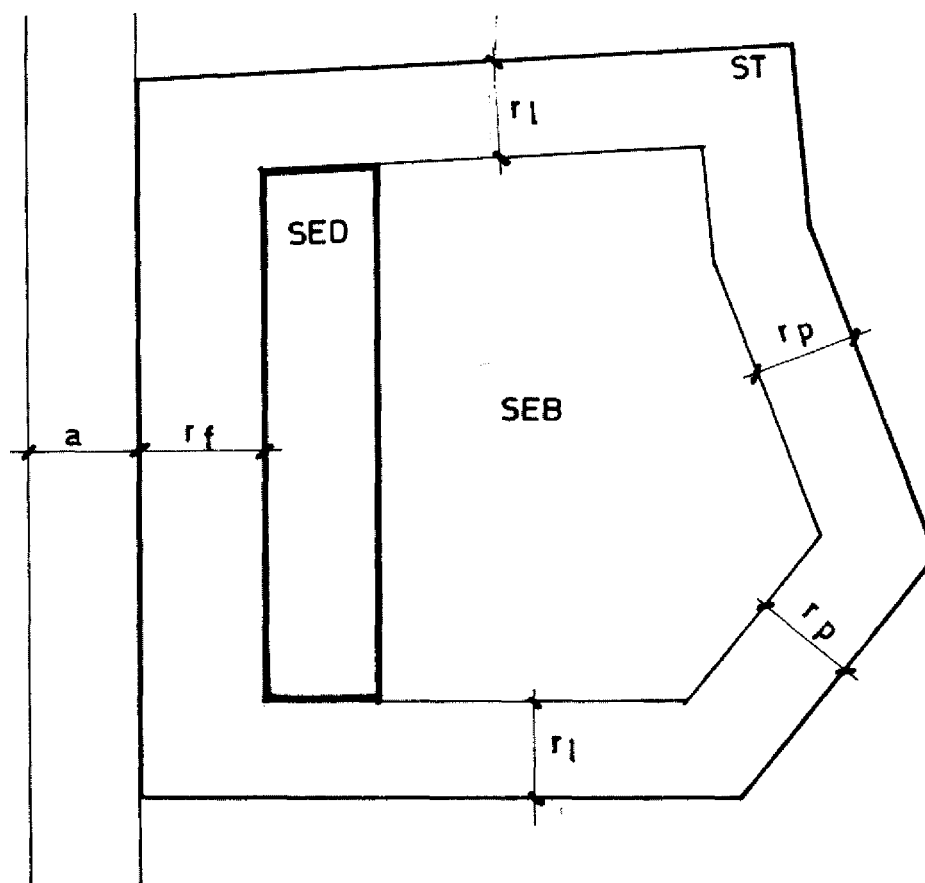


VARIABLES	
OC	OA
a	r_f
$h(a)$	r_l
$f(a)$	r_p
f_b	h
	E

PRESCRIPCIONES
ED en espacio de transición



APROVECHAMIENTO EN ORDENACION ABIERTA

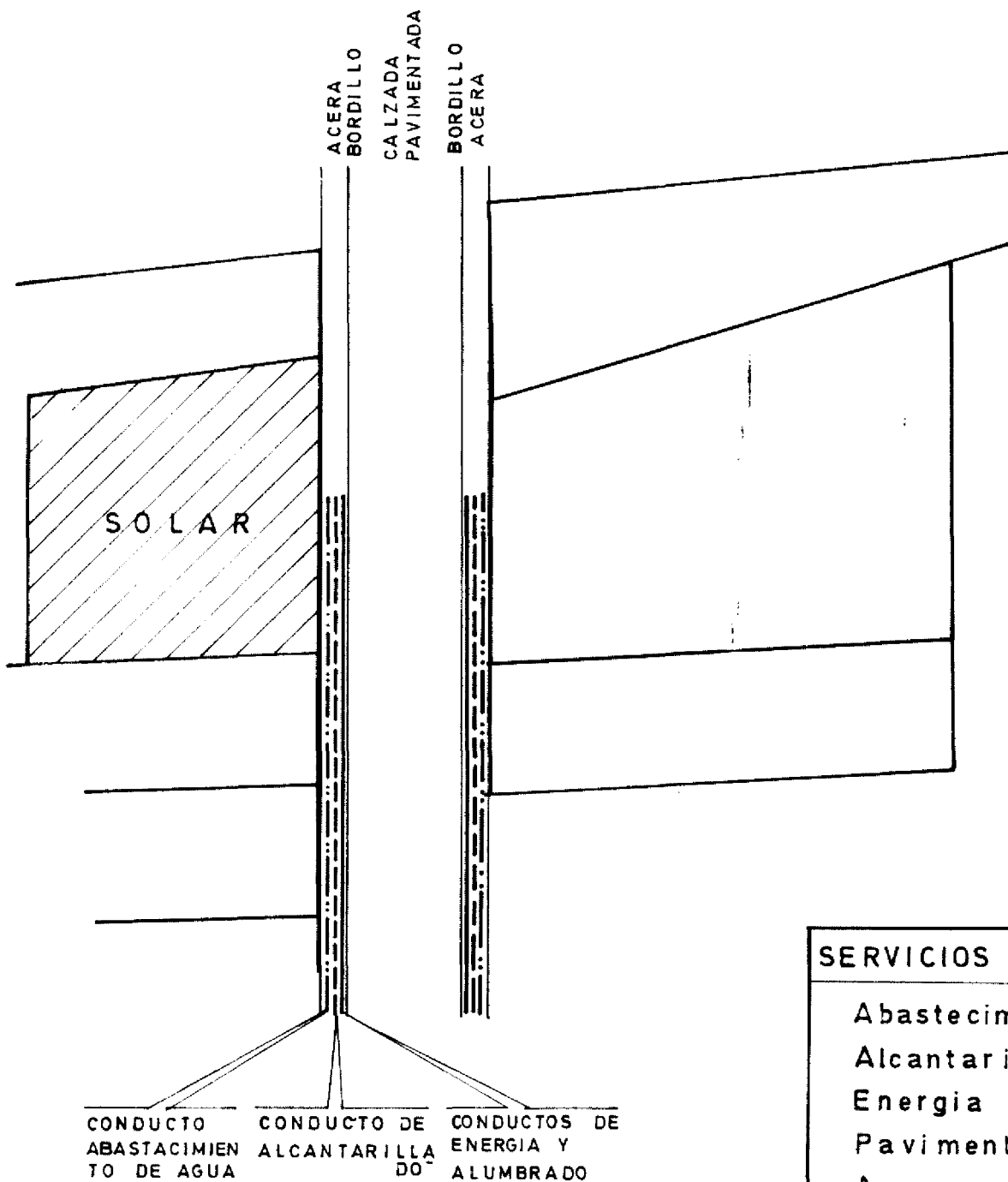


VARIABLES
— ST = Superficie total de finca
— SEB = Superficie edificable
COS = Coeficiente de ocupación superficial
— SED = Superficie edificada en planta
STE = Superficie de techo edificable
P = N° de plantas
E = Edificabilidad

RELACIONES
$COS = \frac{SEB}{ST}$
$STE = P \times SED$
$E = \frac{STE}{ST}$



CONDICION DE SOLAR

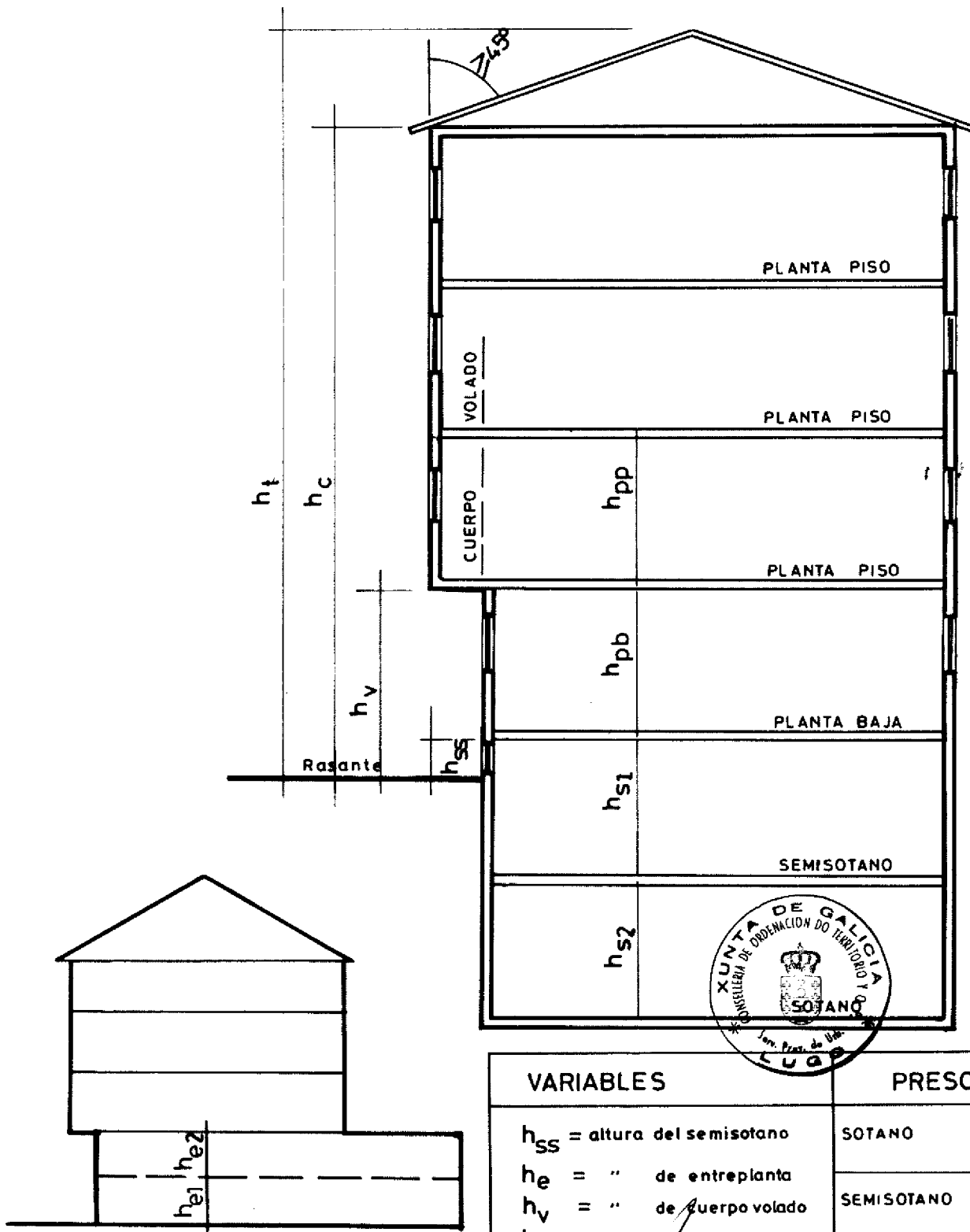


SERVICIOS MINIMOS

Abastecimiento de agua
 Alcantarillado
 Energia
 Pavimento calzada
 Acera

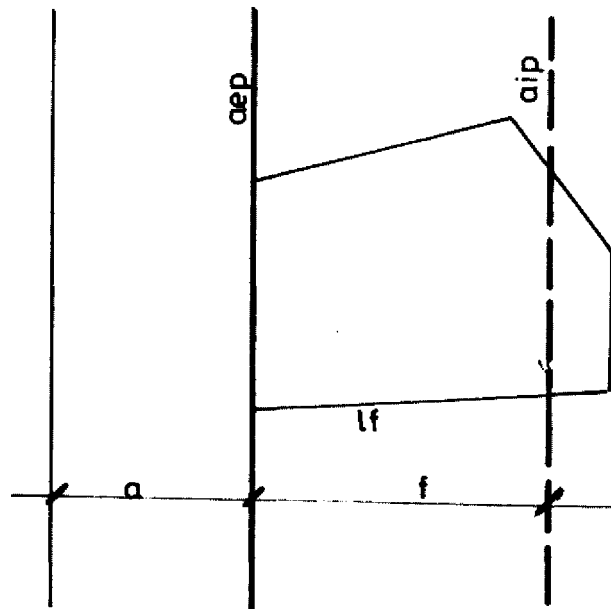
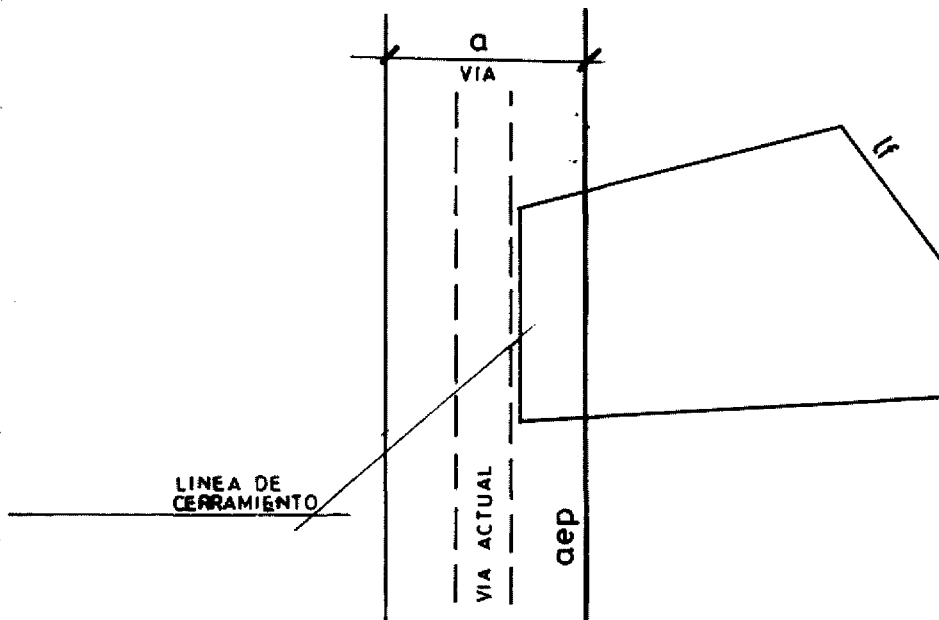


PLANTAS DE EDIFICACION



VARIABLES	PRESCRIPCIONES
h_{ss} = altura del semisotano	SOTANO $h_{s2} \geq 2,20ms$ $V_{BR} \geq \frac{2}{3} V_{S1}$
h_e = " de entreplanta	SEMISOTANO $h_{ss} \leq 1m, h_{s1} \geq 2,20m$ $\frac{1}{3} V_{s2} \leq V_{BR} \leq \frac{2}{3} V_{s2}$
h_v = " de cuerpo volado	PLANTA BAJA $2,50 \leq h_{pb} \leq 5m$ $V_{SR} > \frac{2}{3} V_{pb}$
h_c = " de cornisa	ENTREPLANTA $h_{e1} \geq 2,50ms$ $h_{e2} \geq 2ms$
h_t = " total	PLANTA PISO $h_v \geq 2,50ms$ $h_{pp} \geq 2,50ms$
V_{BR} = volume bajo rasante en sotanos y semisotanos	
V_{SR} = volumen sobre rasante en planta baja	

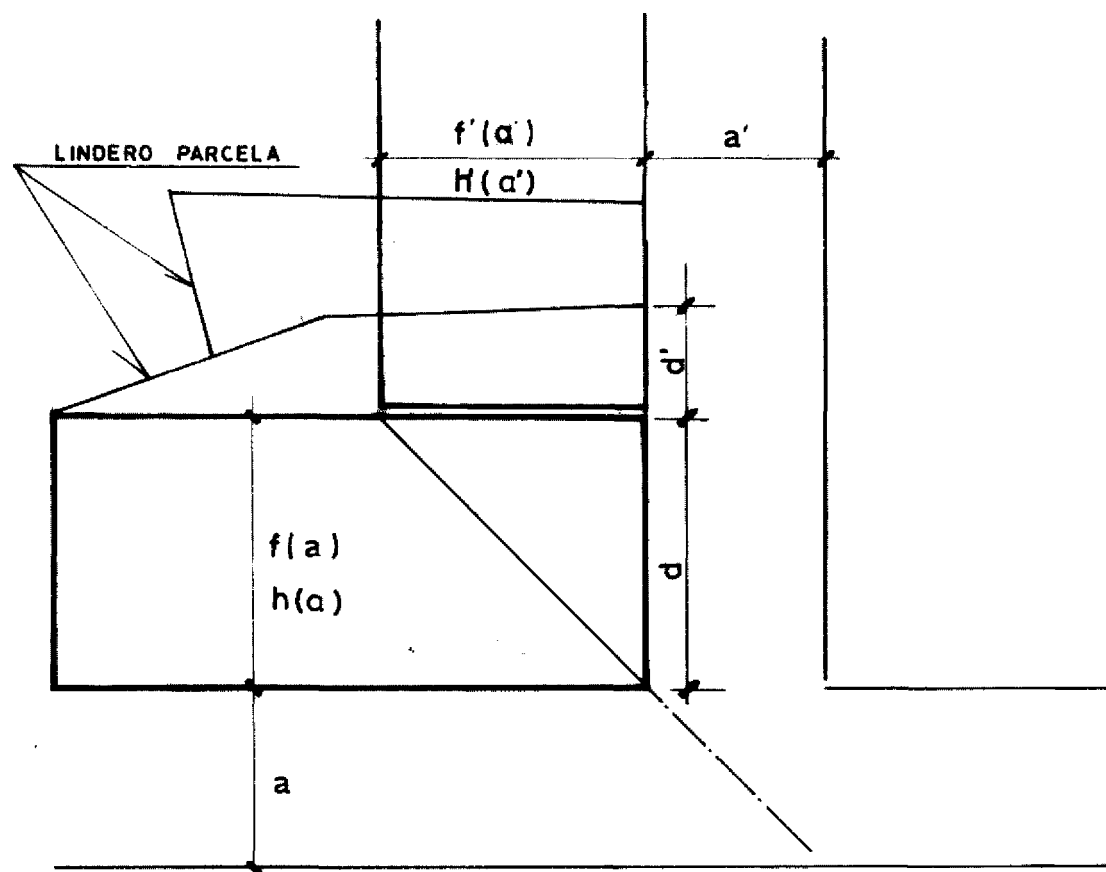
CONDICIONES DE POSICION



a	=	ancho de calle
lf	=	lindero de tinca
aep	=	alineacion exterior de planeamiento
aip	=	" interior " "
f	=	fondo maximo de edificacion en OC



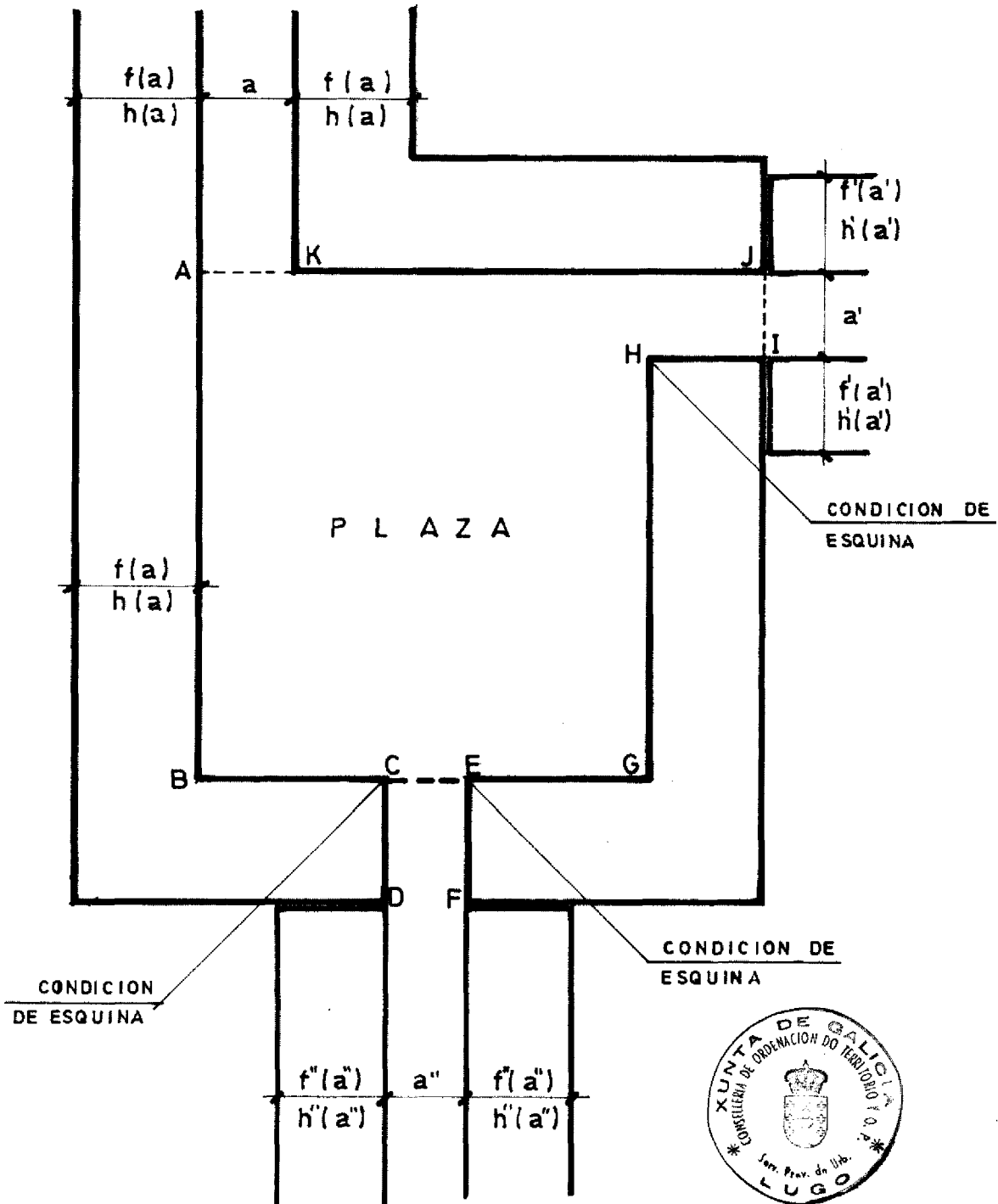
MEDICION DE ALTURA EN EDIFICIOS DE ESQUINA O CHAFLAN



VARIABLES	RELACIONES	HIPOTESIS	PRESCRIPCIONES
d = longitud, en calle menor (a), de la altura correspondiente a la calle mayor (a)	$h = h(a)$ $f = f(a)$ $h' = h'(a)$ $f' = f'(a)$	$a > a'$ $h > h'$ $f > f'$	$d = f'$ $\begin{cases} d' < 0,10 \times d \\ h = d + d' \end{cases}$



MEDICION DE ALTURA Y FONDO EN EDIFICIOS CON FACHADA A UNA PLAZA



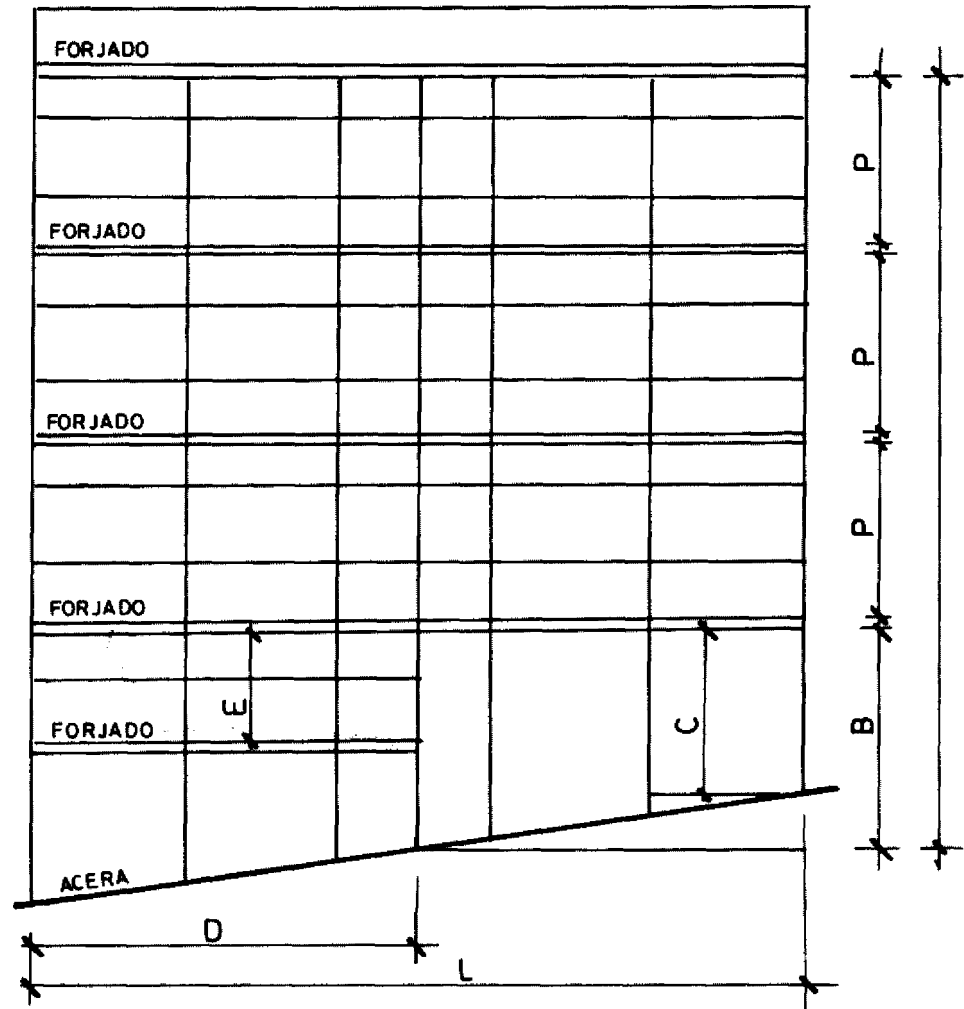
VARIABLES
a $h = h(a)$ $f = f(a)$

HIPOTESIS
$a > a' > a''$ $f > f' > f''$ $h > h' > h''$

PRESCRIPCIONES	
Paramentos AB, BC, EG, GH, JK	$h = h(a)$ $f = f(a)$

MEDICION DE ALTURA EN VIAS CON PENDIENTE

ESQUEMA DE FACHADA



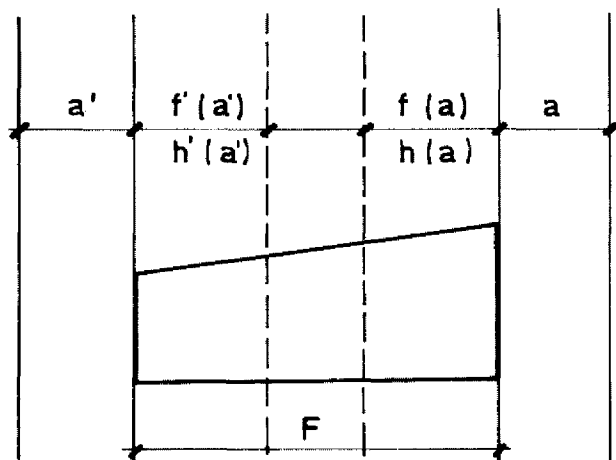
$L > 20M.$ $D=10M$
 $L \leq 20M.$ $D=1/2L$

$P \geq 2,50M.$
 $2,5 \leq C \leq 5M.$
 $E \geq 2M$



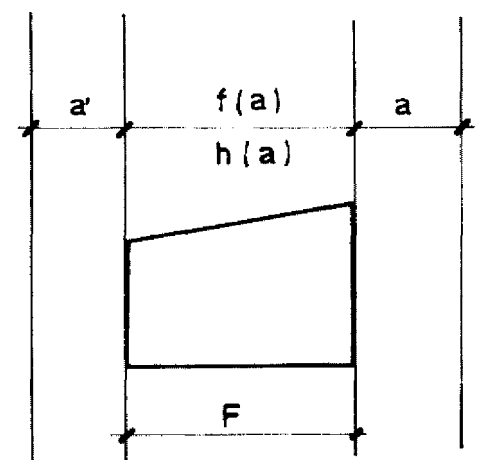
MEDICION DE ALTURA EN EDIFICIOS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTE ANCHO

VARIABLES	RELACIONES
a	$a > a'$
$h = h(a)$	$h > h'$
$f = f(a)$	$f > f'$



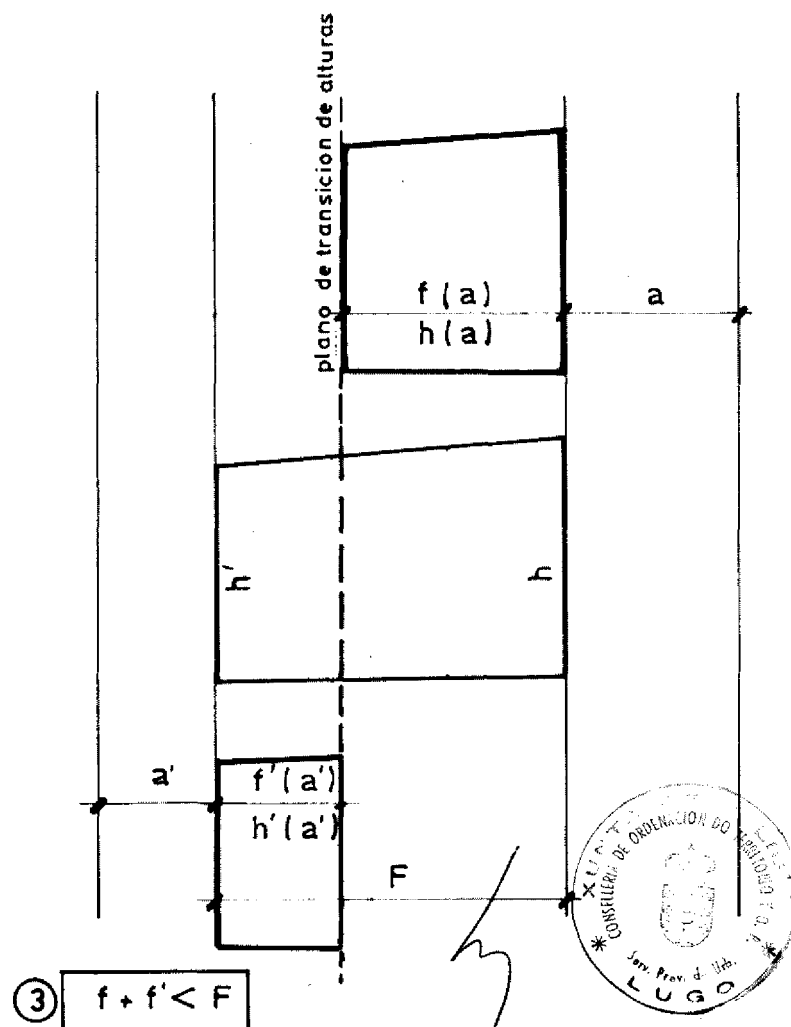
① $f + f' \geq F$

PRESCRIPCIONES
$h = h'(a')$ $h = h(a)$
$f' = f'(a')$ $f = f(a)$



② $f \geq F$

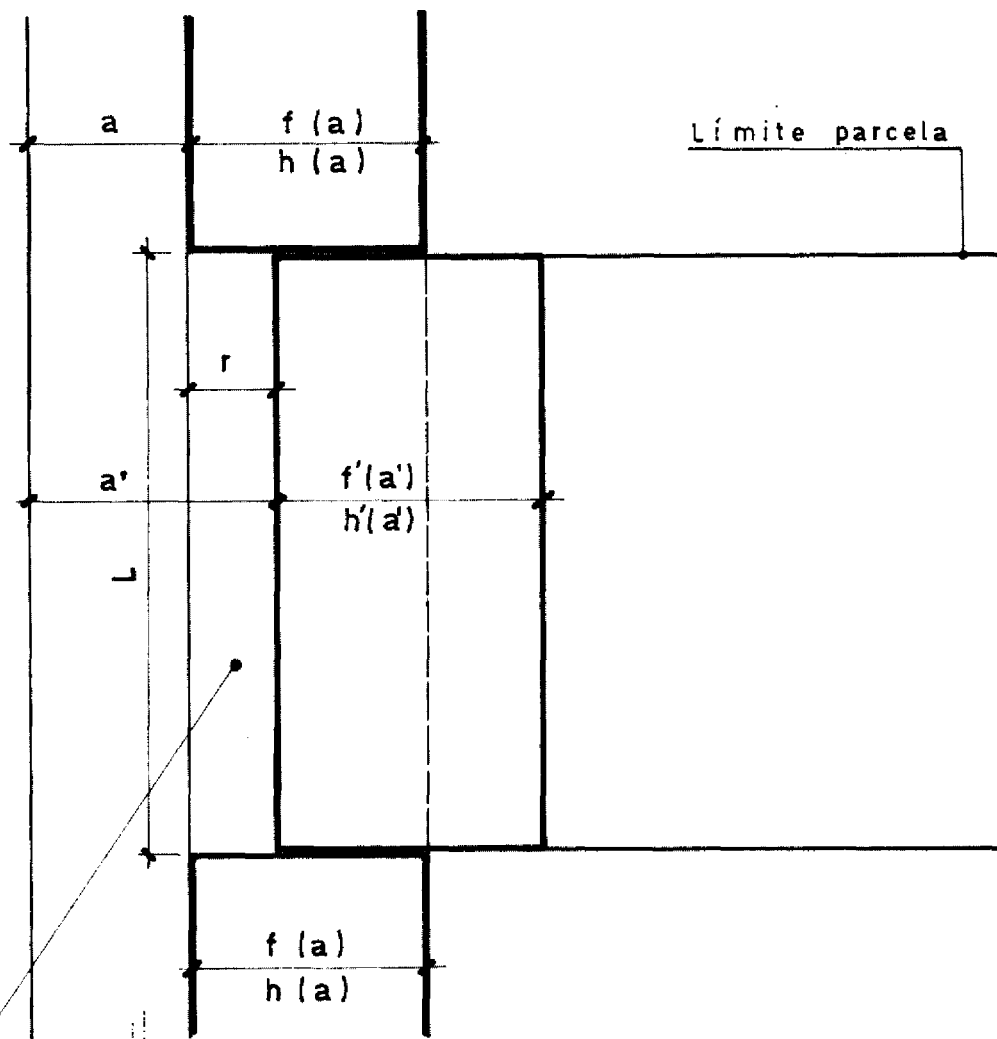
PRESCRIPCIONES
$h = h(a)$
$f = F$



③ $f + f' < F$

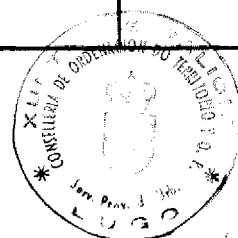
PRESCRIPCIONES
$h = h(a)$ $h = h'(a')$
$f = f(a)$ $f' = F - f(a)$

MEDICION DE ALTURA Y FONDO EN EDIFICIOS RETRANQUEADOS

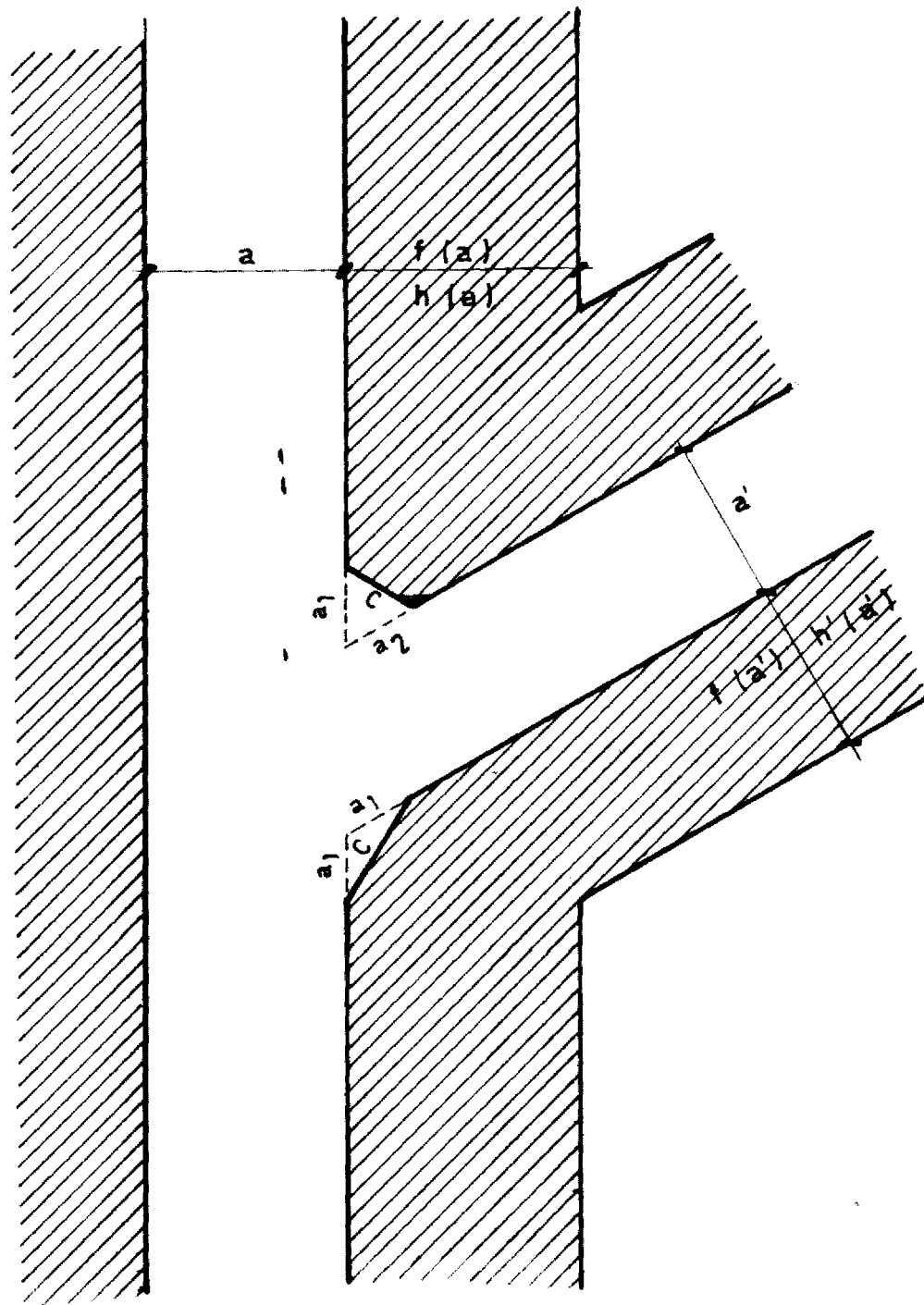


ESPACIO DE CESION
OBLIGATORIA Y GRATUITA

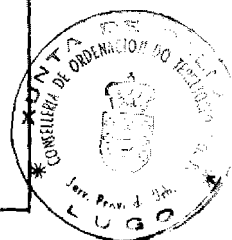
VARIABLES	RELACIONES	PRESCRIPCIONES
a $h=h(a)$ $f=f(a)$ $r=\text{retranqueo}$	$a' > a$ $h'=h'(a)$ $f'=f'(a')$	$r \geq 5$ $L \geq 50$ $L \geq 3a$ $h'-h \leq 3 \text{ plantas}$
		ED



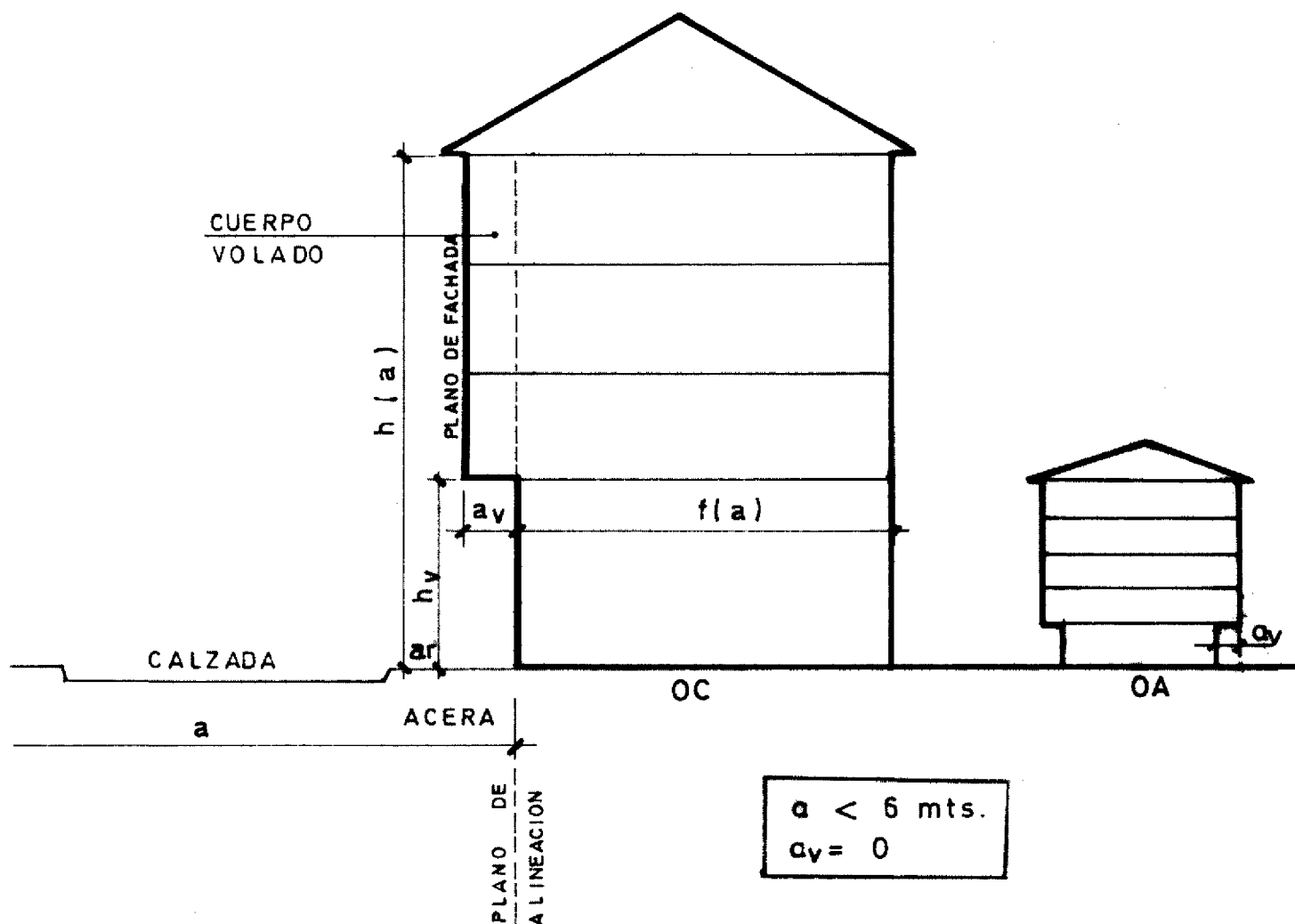
DEFINICION DE CHAFLAN



VARIABLES	RELACIONES	PRESCRIPCIONES
a_1, a_2 longitud al vertice del chaflan α angulo de chaflan c ancho de chaflan	$c = c(a_1, a_2, \alpha)$	$a_1 = a_2 = 2$ $c \geq 2$

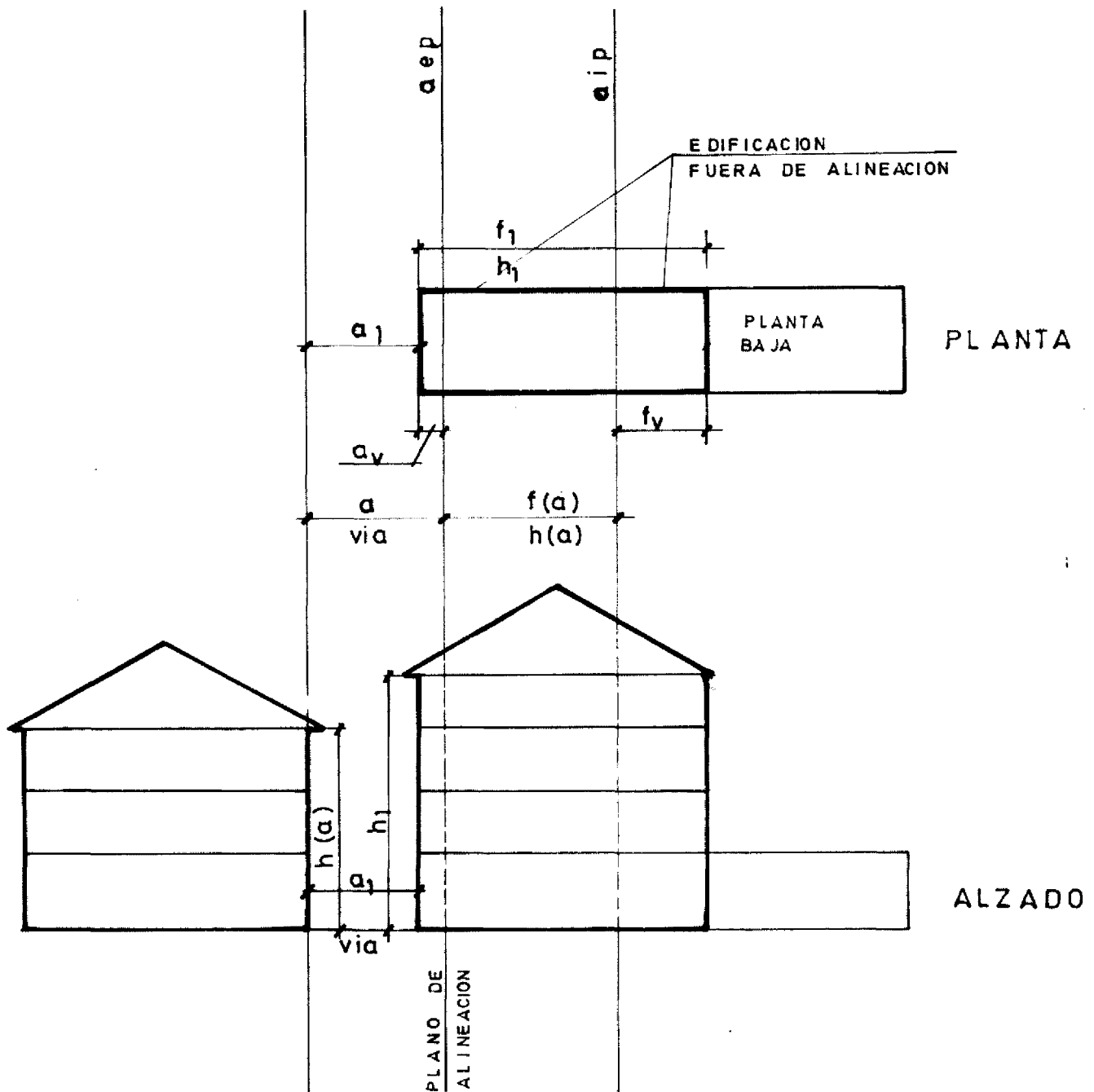


CUERPOS VOLADOS



VARIABLES	PRESCRIPCIONES
a = ancho calle f = fondo max. edificable $f = f(a)$ h = altura " " $h = h(a)$ a_v = ancho cuerpo volado h_v = altura cuerpo volado a_r = retranqueo de bordillo a_l = retranqueo fincas contiguas	OC OA OC OA $\left\{ \begin{array}{l} a_v \leq 0,10 \text{ y } a \\ a_v \leq 1,20 \text{ ms.} \\ a_r \leq 0,30 \text{ ms.} \\ a_v \leq 1,20 \text{ ms.} \end{array} \right.$ $\left\{ \begin{array}{l} h_v \leq 3,50 \text{ ms.} \\ a_v \leq 0,25 \text{ ms.} \end{array} \right.$

EDIFICACION FUERA DE ORDENACION



VARIABLES

$a_v = a - a_1$ Cuerpo fuera de ordenación introducido en la vía.

$f_v = f - a_v - f$ Fondo del cuerpo alto fuera de ordenación

$h_v = h_1 - h$ Altura del cuerpo alto por encima de la máxima $h(a)$

HIPOTESIS

$f_1 > f$

$h_1 > h$

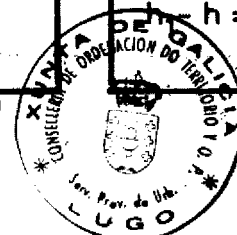
$a_1 < a$

PRESCRIPCIONES

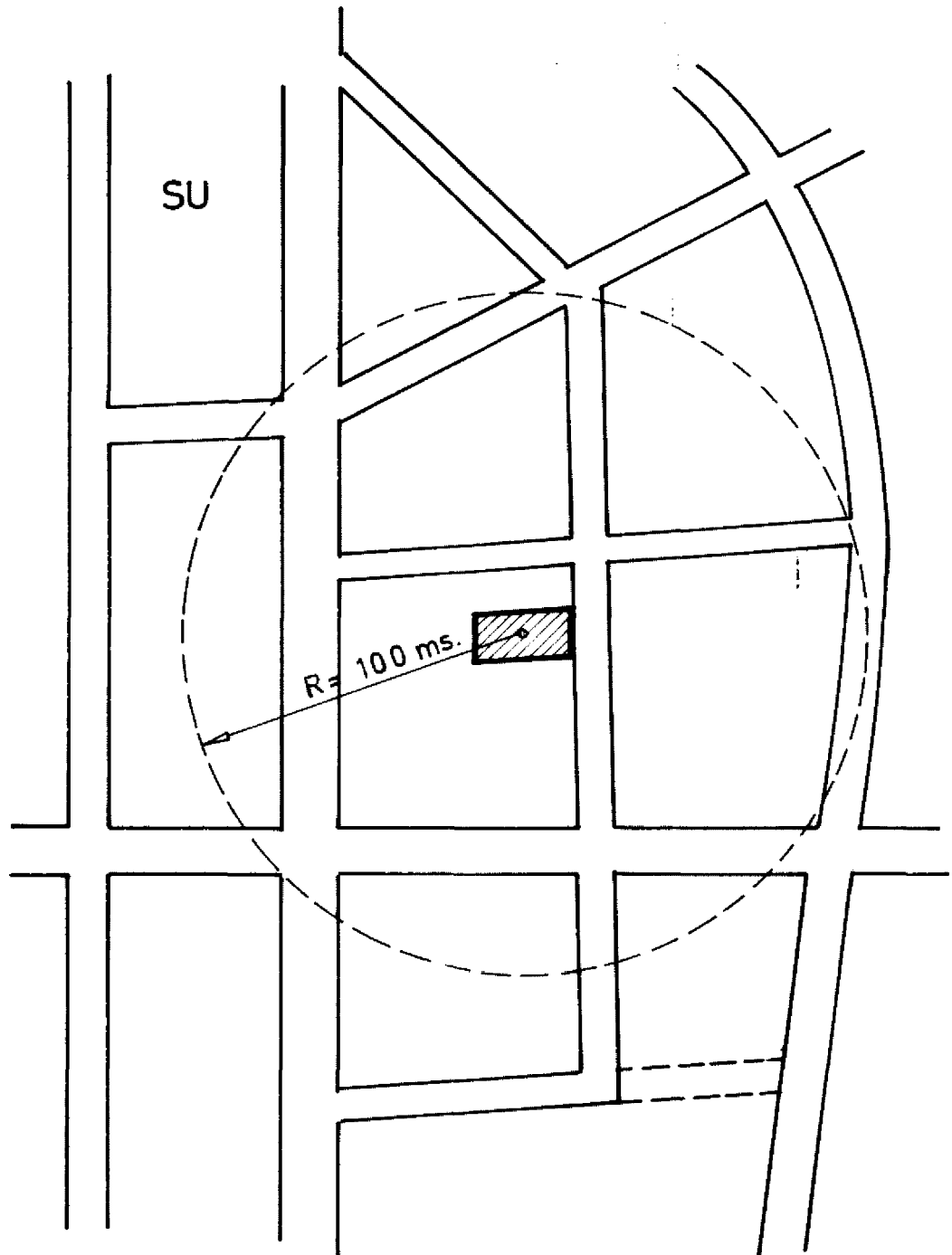
$f_1 - f =$ Fuera de ordenación

$a - a_1 =$ " " "

$h - h_1 =$ " " "



DOTACION DE APARCAMIENTOS



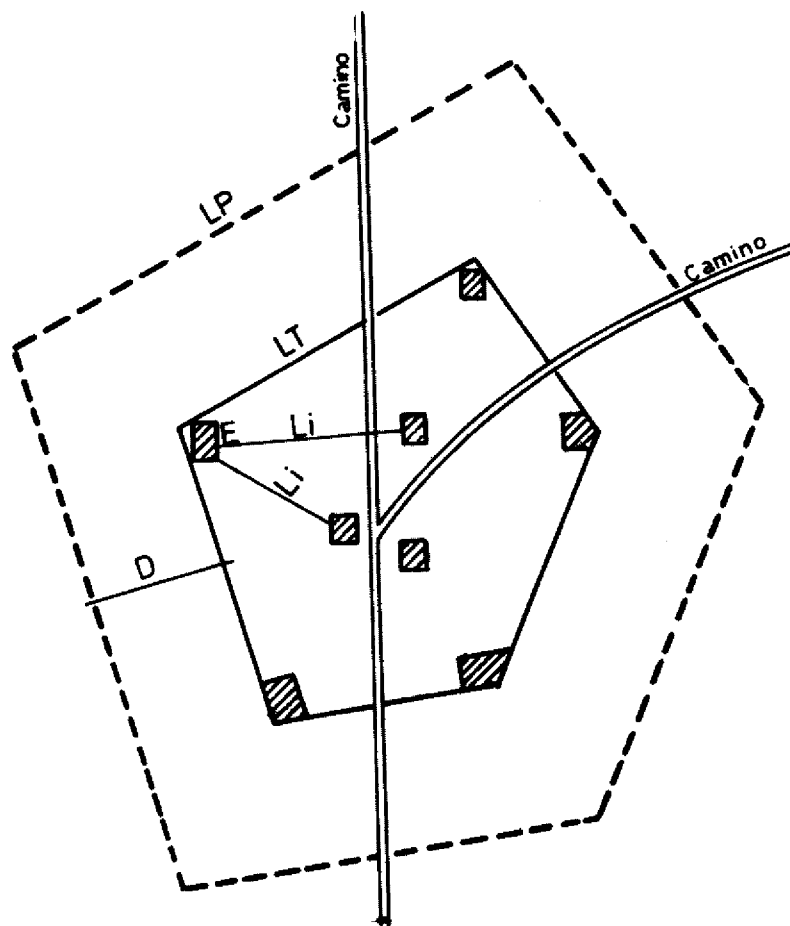
----- perimetro de dotación

4,50	220	PLAZA APARCAMIENTO NORMAL	Módulo: ≥ 1 plaza/V ó 100 m^2 de edificación
4,50	330	PLAZA APARCAMIENTO PARA MINUSVALIDO ($\geq 2\%$ en actuaciones ≥ 50 plazas)	Superficie computable: 20 m^2 /plaza aparcamiento



NUCLEO DE POBLACION

(Esquema generico a efectos de justificación de la imposibilidad de formación de nucleo de población según artículo 85 de LS)

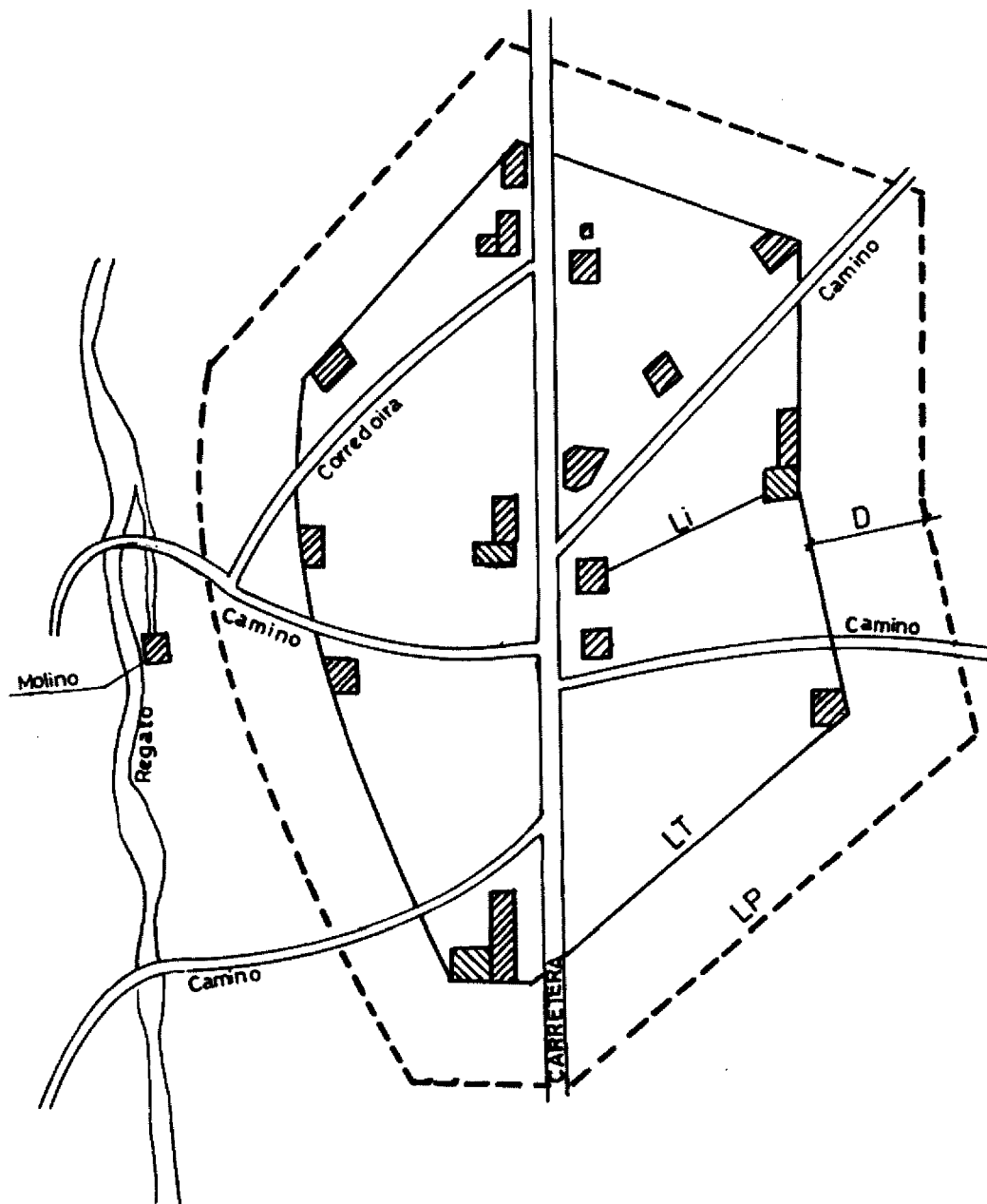


VARIABLES	
Li(i=1,2,3,-...)=	Separación entre edificaciones inmediatas.
E =	Edificación que se pretende construir generadora de la posibilidad de formación de nucleo de población.
D=	Separación entre líneas tangente y perimetral del nucleo.
LT=	Línea tangente a las viviendas
LP=	Línea perimetral delimitadora del nucleo paralela a la LT y separada D.
V=	Nº de viviendas

PARAMETROS NUCLEARES	
DELIMITACION	Li ≤ 100ms D = 50 ms
TAMAÑO Incluida E	V ≥ 10viviendas



NUCLEO RURAL EXISTENTE (SU) (ESQUEMA GENERICO)

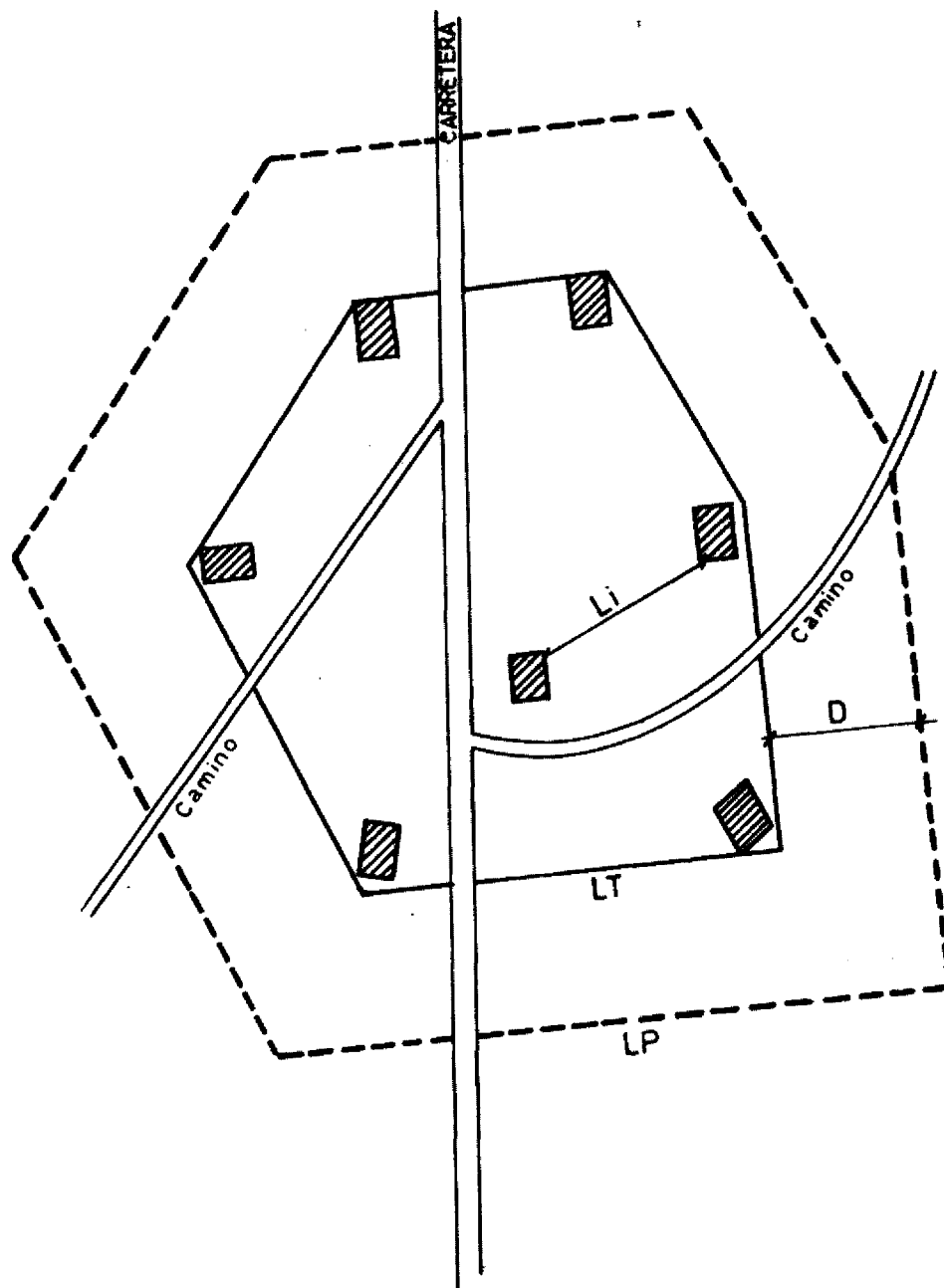


VARIABLES
Li = Separacion(ms) entre viviendas contiguas
LT = Línea tangente a las viviendas
LP = Línea perimetral del nucleo
D = Separacion(ms) entre LT y LP

PARAMETROS NUCLEARES	
TAMAÑO	$V \geq 10$ viviendas
DELIMITACION	D = 50 ms Li 100 ms Mediante proyecto delimitacion segun requisito articulo 78 de LS
DESIGNACION	Nombre propio en Nomenclator



ALDEA EXISTENTE (SNU) (ESQUEMA GENERICO)



VARIABLES
LT = Línea tangente a las viviendas
LP = Línea perimetral del núcleo
V = Nº de viviendas
P = Población
Li = Separación (ms) entre viviendas contiguas
D = Separación (ms) entre LT y LP

PARAMETROS NUCLEARES	
TAMAÑO	$V < 10$ Viviendas
DELIMITACION	$Li \leq 100ms$ $D = 50 ms$
DESIGNACION	Nombre propio en Nomenclator

