

SUPUESTO PRÁCTICO N.º 1

CONDICIONES A TENER EN CUENTA PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO

La documentación que se adjunta contiene toda la información necesaria, tanto gráfica como escrita, para contestar a las preguntas planteadas. En caso de discrepancias entre las medidas de las tablas de superficies y los planos, se considerarán válidos los datos de las tablas.

Esta documentación que se adjunta tiene las cotas y las superficies que interesan para las preguntas que se van a formular. No dispone de escala gráfica.

Si en la documentación adjunta se omitiese algún dato relevante, el opositor podrá realizar hipótesis y posterior valoración conforme a las mismas.

Se valorará el rigor analítico de las respuestas, así como los conocimientos generales y específicos pertinentemente incorporados a la resolución del supuesto práctico según consta en las bases específicas del proceso selectivo de referencia.

Las respuestas deberán estar motivadas y se referirán al cumplimiento de los preceptos de la normativa urbanística sobre la que se cuestiona y demás legislación vigente que sea de aplicación.

Cuando una pregunta se refiera a un aspecto concreto, sólo se valorará el mismo, no puntuándose lo que se indique o conteste sobre aspectos ajenos a la pregunta.

En el enunciado de cada pregunta se especifica el valor de su puntuación según las condiciones descritas.

A la vista de la información facilitada y de la documentación gráfica que se acompaña, conteste a las siguientes preguntas de forma razonada, justificando la respuesta y, en su caso, citando la normativa de aplicación.

INFORMACION Y DESCRIPCION PARA LA RESOLUCION DEL SUPUESTO

La vivienda unifamiliar aislada se encuentra enclavada en una Colonia Histórica y se rige por el APE.22.01 Colonia Examen.

Se entregan las normas del APE en documento aparte. Los planos de los que se compone el APE.22.01 Colonia Examen, se reproducen a continuación en la parte en la que aparece la vivienda objeto del examen, que figura en la parte superior y se marca con una **X roja**.

1.- Plano de Delimitaciones Alineaciones y parcelación:



2.- Plano de Protección de la Edificación



3.- Plano de Tipología y modelos



MODELO D (1 Planta)

4. Plano de Ámbitos de Regulación



	AMBITOS DE REGULACION DE PARCELA
	AMBITO A1 (OCUPACION)
	AMBITO A2 (LIBRE INTERIOR)
	AMBITO A3 (LIBRE EXTERIOR)

5. plano de Calificación y usos



	USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Configuración CA
	RESIDENCIAL COLECTIVA – Configuración CE

DESCRIPCION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ACTUAL

La parcela en la actualidad tiene una edificación existente correspondiente al modelo D del Catálogo de Edificación del APE.22.01 Colonia Examen. EL plano del MODELO D, se entrega en DIN A 3.

La parcela tiene una forma poligonal, con una superficie de 468,72 m². Altimétricamente, la parcela cuenta con un desnivel que desciende desde el acceso desde la calle por donde se accede y donde cuenta con el punto más alto, hasta el lindero norte, donde se encuentra el punto más bajo de la parcela.

La vivienda unifamiliar en la actualidad cuenta con una única planta, sobre la que se han realizado modificaciones e incluye una construcción anexa en la parte norte denominada casa de invitados.

Siendo las superficies actuales las siguientes:

La superficie construida de la vivienda actual en una planta es de **120,81 m²**, construida en base al modelo D del Catálogo de Edificación del APE.22.01 Colonia Examen

EA_Superficies útiles-VIVIENDA PRINCIPAL

Nº	Nombre	Área
----	--------	------

1	SALÓN COMEDOR	37.69 m ²
2	COCINA	11.06 m ²
3	DORMITORIO 1	12.72 m ²
4	DORMITORIO 2	9.22 m ²
5	DORMITORIO 3	9.89 m ²
6	BAÑO 1	3.84 m ²
7	BAÑO 2	3.33 m ²
8	CUARTO PLANCHA	4.84 m ²
9	DISTRIBUIDOR	9.24 m ²

Total: 101.83 m²

La superficie construida de la casa de invitados en una planta es de **33,35 m²**

EA_Superficies útiles-CASA INVITADOS

Nº	Nombre	Área
----	--------	------

10	CASA INVITADOS	23.24 m ²
11	BAÑO INVITADOS	3.87 m ²

Total: 27.12 m²

DESCRIPCION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR PROPUESTA

La edificación propuesta consistiría en una vivienda unifamiliar de dos plantas sobre rasante y un semisótano en clavada en el mismo lugar que la anterior, y con la misma ocupación, y se demolerá la casa de invitados. Al mismo tiempo en la parte posterior se construirá una piscina.

La nueva vivienda enclavada en el mismo lugar contará de una planta sótano destinada a usos habitables residenciales y que se iluminará a través de patio inglés y troneras, una planta baja de acceso y una planta bajo cubierta iluminada a través de ventanas paralelas a la línea de los faldones, destinada también a usos habitables residenciales.

Desde el acceso y por la parte lateral se acondicionará el jardín con una pequeña rampa de acceso y una zona para aparcamiento de vehículos.

Las superficies de la vivienda propuesta son las siguientes:

ER_Superficies útiles PS		
Nº	Nombre	Área
16	PATIO INGLES	26.68 m ²
29	BAÑO 2	7.26 m ²
30	LAVANDERÍA	9.72 m ²
31	BAÑO 3	3.65 m ²
32	SALA POLIVALENTE	13.31 m ²
33	SALA DE MÁQUINAS	10.82 m ²
34	DISTRIBUIDOR	13.25 m ²
35	DORMITORIO 3	20.33 m ²
36	DORMITORIO 2	18.53 m ²

Superficie útil: 123.56 m²

ER_Superficies computables PB		
Nº	Nombre	Área
1	SALÓN	29.08 m ²
3	COCINA	17.67 m ²
4	ASEO	2.22 m ²
5	SALA DE ESTAR	16.28 m ²
6	COMEDOR	18.79 m ²
7	RECIBIDOR	14.54 m ²
8	ESCALERA	6.23 m ²

Superficie computable: 104.81 m²

ER_Superficies útiles P1		
Nº	Nombre	Área
2	VESTIDOR 1	14.33 m ²
9	DORMITORIO 1	14.41 m ²
10	BAÑO 1	12.12 m ²
11	DESPACHO	11.18 m ²
13	VESTIDOR 2	15.04 m ²
14	ESPACIO POLIVALENTE	16.25 m ²

Superficie útil: 83.34 m²

Los Ámbitos de Regulación ajustados a la parcela existente y para el proyecto propuesto cuentan con las siguientes superficies:

Ámbito A1= 120,81 m²

Ámbito A2= 176,17 m²

Ámbito A3= 171,74 m²

PREGUNTAS

1. Justifica:

1.1. ¿Qué tipo de obras son las que se han de realizar para la propuesta de estado reformado en relación con lo establecido en las NNUU del PGOUM-97?

1.2. ¿Mediante que título habilitante establecido en la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas se tramitaría?

1.3. ¿Necesita algún informe previo a la autorización o aprobación?

(1 PUNTO)

2. ¿Cumplen las obras propuestas para la vivienda con la edificabilidad establecida en el planeamiento? No se solicita cálculo numérico, solo respuesta justificada.

(1 PUNTO)

3. La construcción aneja casa de invitados, se demuele en el estado reformado. ¿Dónde va a parar esa edificabilidad consolidada? Justifica la respuesta.

(0,5 PUNTOS)

4. ¿Cumple la nueva edificación con la dotación exigida de plazas de garaje aparcamiento? Justifica la respuesta.

(0,5 PUNTOS)

5. Justifica el cumplimiento de la ocupación de la vivienda en la parcela, y su relación con la vivienda anterior.

(0,5 PUNTOS)

6. Justifica si el patio inglés cumple con la normativa que le es de aplicación.

(0,6 PUNTOS)

7. Justifica si cumplen con la ventilación necesaria las piezas habitables, de la planta sótano. Justifica su cumplimiento.

(0,6 PUNTOS)

8. La nueva planta bajo cubierta, ¿Cumple con lo establecido en la normativa de aplicación? Justifica su cumplimiento.

(0,6 PUNTOS)

- 9.** ¿La ubicación de la piscina es correcta? justifica la respuesta.
(0,5 PUNTOS)
- 10.** La vivienda cumple con el CTE-DB-SUA Accesibilidad. Justifica la respuesta.
(0,5 PUNTOS)
- 11.** Los propietarios de la vivienda, que tiene una antigüedad superior a 50 años, vienen presentando regularmente y cada 10 años la ITE de la edificación según establece la OCRERE, y en este ejercicio ya han pasado 10 años desde la última ITE presentada
- 11.1. ¿Ha de presentarse nuevamente ITE? Justifica la respuesta.
- 11.2. ¿Le corresponde obligatoriamente la presentación de IEE? Justifica la respuesta.
(0,6 PUNTOS)
- 12.** Una vez finalizadas las obras y con la licencia de primera ocupación en su poder los propietarios deciden exclusivamente instalar paneles fotovoltaicos en la cubierta de la vivienda. ¿Qué título habilitante de naturaleza urbanística sería necesario según la OLDRUAM para realizar esta actuación? Justifique la respuesta.
(0,5 PUNTOS)
- 13.** Los propietarios deciden en lugar de destinar la vivienda a vivienda unifamiliar destinarla a la implantación de apartamentos turísticos, (VUT) ¿Sería posible?
(0,5 PUNTOS)
- 14.** Realiza un detalle constructivo de la sección de la vivienda incluyendo la cubierta con paneles solares y el tragaluz del sótano.
(2 PUNTOS)

NORMAS DE APLICACIÓN APE22.01 COLONIA EXAMEN

Artículo 1. Ámbito y Características (N-1)

1. Corresponden estas Normas Particulares al Área de Planeamiento Específico APE 22.01 Colonia. El ámbito del APE se señala en sus planos de ordenación y, en particular, en el de Delimitación, Alineaciones y Parcelación.
2. Es objeto de estas Normas la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
3. Su edificación pertenece, a las tipologías de edificación aislada, destinada a vivienda unifamiliar.
4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Estas Normas tienen el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y se complementan con el resto de la documentación que incluye este APE con carácter de normativa gráfica. Además, contiene los parámetros y condiciones de la edificación y usos que particularizan para este ámbito la norma zonal 2 de las NNUU.
2. Este APE remite determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en ese caso, estas normas especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 3. Alcance y condiciones de protección (N-1)

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:
 - a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.
 - b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquélla.

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y del medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en este APE como "parcelación admitida".

3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos, se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar, sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de esta Colonia y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o, agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales, las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en estas normas y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

Artículo 4. Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)

Como instrumento de protección de la edificación, se catalogan modelos de los edificios existentes en esta Colonia y se definen gráficamente en los planos correspondientes, donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el plano de Tipología y Modelos se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A, B, C...)
2. Modelo a recuperar (RA, RB...)

Son modelos asignados a parcelas con edificios existentes no protegidos que constituyen un impacto negativo en el conjunto urbano donde se integran, que distorsionan el ámbito superior de protección, y en los que, por los antecedentes, se conoce la existencia previa de un modelo típico de la Colonia. En estos edificios solo se admite la obra de recuperación del modelo asignado.

3. Edificios sin asignación de modelo (SM)

Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares, pudiendo en todo caso utilizarse como referencia cualquier modelo típico de los documentados Catálogo de la Edificación (Modelos) de este APE.

En el caso de edificios que tengan señalado un modelo en el catálogo de edificación, cuando se demuestre documental o materialmente que fueron construidos en origen con características o elementos dispares a los que define el catálogo, servirá también como modelo el que proporciona la documentación de su proyecto original.

Artículo 5. Ámbitos de regulación de parcela (N-1)

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que se regulan las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

- a) **Ámbito A1 edificable.** Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.
- b) **Ámbito A2 libre interior.** Comprende el espacio libre interior de parcela se alado en función de su menor relación con la vía pública.

c) **Ámbito A3 libre exterior.** Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en el plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizarán referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

En los casos en los que no se señala gráficamente esa delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

Artículo 6. Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)

1. **Ámbito A2, libre interior**

No se toleran cuerpos secundarios de edificación.

Se podrán levantar cuerpos auxiliares de construcción ligera, no admitiéndose forjados de hormigón, adosadas al lindero testero con acuerdo recíproco entre propietarios colindantes, sin superar seis (6) metros cuadrados y una altura de coronación de dos metros y medio (2,50) sobre la propia parcela ni exceder la de cuatro metros (4) sobre parcelas colindantes más bajas.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares.

2. **Ámbito A3, libre exterior**

No se permite ninguna construcción provisional o fija, salvo una marquesina o cubrición ligera adosada a la edificación principal, sobre la puerta de acceso y que estará sujeta a la correspondiente concesión de licencia de obra exterior.

SECCION SEGUNDA. OBRAS

Artículo 7. Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)

1. **Obras en los edificios.** Se admiten todas las definidas en las NNUU, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos):

a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos)

b) Se podrá incrementar la superficie de la edificación principal mediante las siguientes obras:

i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

ii) Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable.

2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción.

3. Obras de nueva edificación

a) Se admiten las obras denominadas de Modificación Controlada que corresponde, por lo general, a las obras de ampliación que son admisibles en edificios cuya modificación se regula gráficamente mediante modelos en el Catálogo de la Edificación (Modelos), y de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo.

b) Obras de sustitución admitidas exclusivamente para edificios que tengan asignado un modelo cuya Modificación Controlada implique ampliación del volumen en altura, o en caso de obras de reestructuración total, cuando se justifique técnicamente que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución se vinculará obligatoriamente a la realización de obras de recuperación tipológica incluida, en su caso, la modificación controlada del modelo asignado.

c) Obras de ampliación resultantes de las obras de Modificación Controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo y aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares en el Ámbito Libre Interior de las parcelas con sujeción a las condiciones establecidas.

d) Obras de reconstrucción y recuperación tipológica en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

Artículo 8. Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)

Se admiten todas las definidas en las NNUU, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la Modificación Controlada en su caso.

Artículo 9. Condiciones de las obras en los edificios (N-1)

En las intervenciones sobre los edificios se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, sin superar la cota de ciento cincuenta (150) centímetros desde la misma hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esa cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.

2. Plantas inferiores a la baja

a) Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

b) Se entiende por semisótano la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre señalada para el uso residencial en las NNUU.

4. Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, aunque éstos últimos sólo podrán abrirse en ámbito A2 Libre Interior y sin restar más el 25% de la superficie de éste.

5. En edificios protegidos se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para piezas habitables siempre que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil supere una altura libre de dos con veinte (2,20) metros.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de estas normas, por las características y tipología del edificio, implicará la inadecuación de las obras pretendidas.

Artículo 10. Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)

1. La ejecución de obras de Modificación Controlada, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el Artículo 7, 3b, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela.

2. Las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, aun cuando impliquen incremento de la superficie edificada por utilización del bajo cubierta o construcción de la planta inferior a la baja, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados, no se permitirán más obras que las reguladas en el artículo 6 y las plantaciones arbóreas y jardinería.

Artículo 11. Tramitación de licencias (N-2)

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico Natural (CIPHAN).

1. Documentación

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las Normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones.

Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirán memoria pormenorizada especificando en qué medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 12. Condiciones de la parcela (N-1)

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como "propuestas", en el plano de Delimitación, alineaciones y parcelación de este APE.

2. En parcelas señaladas como "admitidas" es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el

programa mínimo establecido para el uso residencial en las NNUU, cumpliendo el resto de las determinaciones de este APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

3. En las parcelas no protegidas, a efectos de agregación y segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones particulares:

a) Superficie igual o superior a:

Doscientos (200) metros cuadrados, para edificación aislada de dos plantas.

Trescientos (300) metros cuadrados, para edificación aislada de una planta.

b) Frente mínimo igual o superior a:

Catorce (14) metros, para edificación aislada de dos plantas.

Diecisiete (17) metros, para edificación aislada de una planta.

4. Las formas de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

Artículo 13. Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-1)

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas a continuación y con carácter particular, en su caso, en el plano de Ámbitos de regulación. Los ámbitos señalados gráficamente primarán siempre sobre las dimensiones que se establecen con carácter general.

a) Retranqueo a la alineación exterior: 4 m.

b) Separación a linderos laterales: 3 m.

c) Retranqueo a lindero testero: 4 m.

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos quedan regulados por el artículo 6 asimilándose a todos los efectos como Ámbito Libre Exterior los que se refieren a la alineación exterior y linderos laterales y como Ámbito Libre Interior el que se refiere al lindero testero.

Artículo 14. Ocupación (N-1)

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y, en cualquier caso, con el Ámbito A1 edificado en parcelas protegidas. En las demás no podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada:

a) Vivienda unifamiliar aislada de dos plantas, treinta y cinco por ciento (35%)

b) Vivienda unifamiliar aislada de una planta, cuarenta por ciento (40%)

2. La superficie ocupada bajo rasante, se ceñirá siempre a la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite máximo de una planta bajo rasante.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en el plano de Ámbitos de Regulación.

Artículo 15. Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas protegidas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el APE, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. La superficie máxima edificable en las parcelas no protegidas, no podrá exceder del valor resultante de multiplicar por tres con cinco (3,5) la superficie ocupable en modelos con dos plantas y por dos con cinco (2,5) la superficie ocupable en los modelos con una planta.

3. En la estimación de la superficie edificada computaran todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.

Artículo 16. Condiciones de volumen y forma (N-2)

1. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas por encima de rasante, no superará la señalada en los planos. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir los sótanos o semisótanos, bajo cubiertas o torreones, en su caso.

2. En las parcelas no protegidas, la altura de la edificación no podrá superar dos plantas más bajo cubierta, en su caso, ni setecientos cincuenta (750) centímetros a cornisa, medidos desde la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso. La planta baja no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre dicha rasante.

3. Las plantas bajo cubierta no contarán en la limitación de altura máxima cuando carezcan de huecos a fachada principal (salvo en muros piñones) y la altura medida entre las caras inferiores del forjado de piso y del forjado o tablero de cubierta -en su intersección con el plano de fachada- no sea mayor de uno con cincuenta (1,50) metros.

4. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

Artículo 17. Condiciones estéticas (N-2)

Los planos de Catálogo de la Edificación (Modelos) señalan pormenorizadamente para cada modelo las condiciones estéticas que afectan a materiales, tratamiento de fachadas, cubiertas, salientes y vuelos, así como las determinaciones particulares sobre las obras en tales edificios.

Las obras en los edificios existentes o las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de esta Colonia acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes y a las condiciones que a continuación se establecen, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

1. Volumen

El catálogo de edificación de la Colonia protege de forma general la envolvente de la edificación principal y detalla en particular las variantes admitidas en cada modelo y los elementos que no deben considerarse vinculantes.

2. Fachadas

En edificios existentes, se permite la apertura de huecos para iluminación y ventilación de semisótanos, siempre que no superen la anchura de los huecos de planta baja y guarden eje con los mismos.

No podrán abrirse huecos en muros medianeros ni en fachadas paralelas a linderos de parcela situadas a distancia inferior a $H/3$ (siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco), salvo soluciones particulares admitidas en el Catálogo de Edificación (Modelos).

En fachadas de edificios protegidos no se podrán practicar nuevos huecos, salvo en obras que restituyan la fachada de acuerdo con las características básicas del modelo de referencia, sus variantes y las modificaciones admitidas en el Catálogo de Edificación.

En caso de cegar algún hueco, se deberá tabicar a haces interiores de fachada y disponer por fuera la carpintería original, sin llegar a haces exteriores, de modo que no se pierdan las aristas y recercados del hueco y se pueda restituir la situación original en cualquier momento.

No se permite la instalación de carpinterías a haces exteriores; no se aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable. Con objeto de preservar la imagen original de los huecos, quedan excluidas las persianas con caja al exterior.

Se autoriza el cierre acristalado de los porches de entrada, siempre que se construya con material transparente sobre perfilería delgada. Como criterios de aprobación de una solución se tendrán en cuenta su adecuación a la composición

arquitectónica de la fachada, su diafanidad, ligereza y reversibilidad y el menor grado de intervención posible sobre la construcción original. Cuando se ajusten a estos criterios, podrán servir de referencia las soluciones existentes que más se repitan en la colonia.

En fachadas de edificios protegidos se podrán practicar nuevos huecos o modificar los existentes con las siguientes condiciones:

a) Se podrán modificar los huecos existentes variando sus dimensiones en un 15% en más o en menos de la dimensión original y se adaptarán o reconstruirán las molduras y recercados originales.

b) Cuando se permitan huecos nuevos en fachadas, se respetarán las alturas de alféizar y dintel, la proporción, orientación (vertical o apaisada) y el tamaño del resto de los huecos, con el mismo margen de variación dimensional antes admitido.

c) Se admite el rasgado de huecos en el sentido vertical para permitir la salida desde planta baja a la parcela en una sola fachada no visible desde la vía pública.

3. Materiales de fachada

Las fachadas exteriores habrán de ser de materiales, tono y textura no disonantes con los modelos protegidos de la Colonia. Se ajustarán a las características constructivas indicadas para cada modelo en el Catálogo de Edificación (Modelos).

Los muros medianeros y las fachadas ciegas visibles desde la vía pública se tratarán con los mismos materiales y calidades que la fachada principal.

No se admiten en fachadas visibles desde la vía pública instalaciones ni aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos o extractores. Se prohíben los tendidos aéreos de instalaciones urbanas; los tendidos existentes deberán ser eliminados por las compañías suministradoras.

4. Salientes y vuelos

Se podrán autorizar marquesinas y cubriciones ligeras en la puerta del acceso principal de la vivienda, con saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros y ancho máximo de uno con ochenta (1,80) metros en paralelo a fachada, centrados con dicha puerta. En aquellos modelos que carezcan de vestíbulo en su distribución original, se podrá autorizar también el cierre acristalado del espacio bajo estos salientes. Las marquesinas y los cierres tendrán las mismas características y criterios de aprobación que en el caso de los porches.

5. Cubiertas

a) Serán de teja cerámica y alero volado; la forma, trazado y disposición de faldones, remates y aleros se ajustarán a la solución de los modelos existentes.

b) La pendiente del plano de cubierta no superará el 50%. La disposición de cubiertas evitará la formación de limahoyas en las líneas de medianería.

c) Se admite la instalación de paneles solares, en faldones poco visibles desde la vía pública y con su misma pendiente.

6. Huecos en cubierta.

Podrán abrirse lucernarios planos en los faldones de cubierta -con la misma inclinación que ésta y sin salirse de su plano-, armonizando con la composición de la fachada. Se prohíbe la apertura en los paramentos de fachada de huecos de la planta bajo cubierta, salvo en muros piñones.

7. Cerramiento de parcela.

Las características de los cerramientos de parcela que figuran en el Catálogo de Edificación (Modelos) sirven de referencia para cualquier modelo de los edificios de la colonia. Su diseño particular, en lo que se refiere a composición y materiales, es vinculante. Las obras que afecten a los cerramientos tendrán que respetar con carácter general las siguientes características:

a) Cerramiento perimetral del ámbito A3 Libre exterior. Será de fábrica enfoscada hasta una altura máxima de setenta (70) centímetros; en este peto deberán quedar integrados los armarios de las acometidas de instalaciones que puntualmente y para esta finalidad podrá llegar a noventa (90) centímetros. Se podrá completar con machones de fábrica y cierres de rejería metálica diáfana hasta una altura de dos con cinco (2,05) metros sin superar la altura de los machones. No se podrá trasdosar dicha rejería más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas; el de la rejería será blanco, negro, gris o verde.

b) Cerramiento perimetral del ámbito A2 Libre interior. La altura máxima será de uno con ochenta (1,80) metros para cierres opacos y de dos con veinte (2,20) metros para cierres diáfanos. Esta altura podrá ser superada por los cuerpos de edificación que resulten admisibles por aplicación de las normas en este ámbito.

8. Tratamiento de los espacios libres

a) Los espacios libres, tanto los de uso privado como público, deberán arbolarse, ajardinarse y mantenerse en buen estado por sus propietarios, permitiendo en el segundo caso el libre acceso público en todo momento.

b) La superficie de estos espacios deberá tratarse preferentemente con vegetación, por lo que no podrá pavimentarse más del 33% de la superficie del ámbito A3 Libre exterior ni del 50% de la del ámbito A2 Libre Interior. No se permite sobre ellos

ninguna construcción provisional, desmontable o fija, salvo lo establecido en las normas de edificación para el ámbito A2 Libre interior.

c) En el ámbito A3 Libre exterior lindante con la vía pública, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

Artículo 18. Dotación de aparcamiento (N-2)

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en edificios protegidos quedan exentas de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito A3 Libre exterior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el 20% respetando íntegramente la superficie de aceras.

SECCION CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 19. Usos compatibles (N-1)

1. Uso cualificado. El uso cualificado de este APE es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. Dotaciones compatibles. Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de Calificación y Regulación de Usos. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. Compatibilidad y localización de otros usos. A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos en sus distintas clases.

4. Configuraciones de usos compatibles. Son usos compatibles los que a continuación se establecen, en las categorías y condiciones que asimismo se señalan:

a) Configuración CA

i) Terciario Despacho profesional anexo a vivienda, en situación de planta inferior a la baja o baja, y con un máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie.

e) Configuración CE

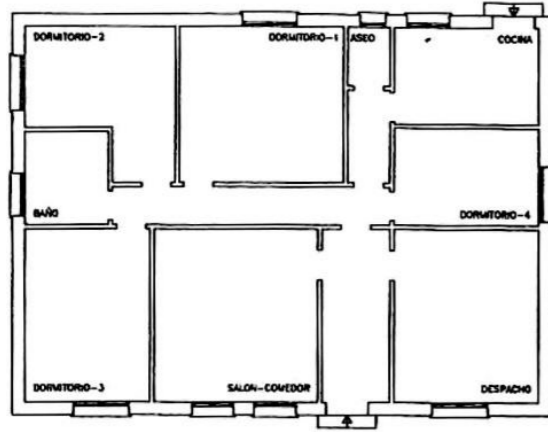
Esta configuración se asigna a las zonas o parcelas remitidas a la norma zonal 3.1ª, y se regularán por el siguiente sistema de usos compatibles:

i) USO ASOCIADO

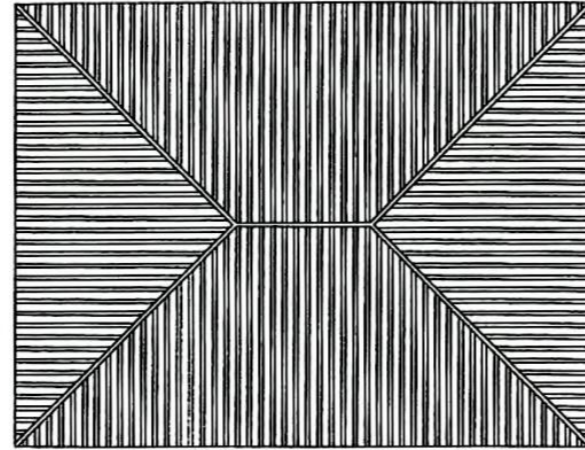
Terciario

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2 de las NNUU.

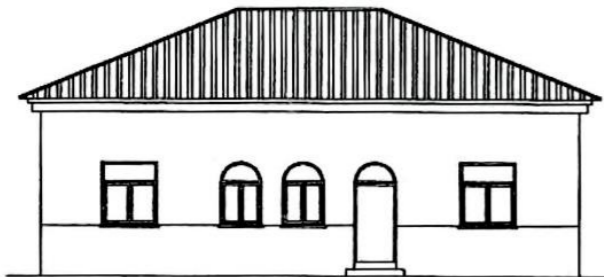
DEFINICION DEL MODELO



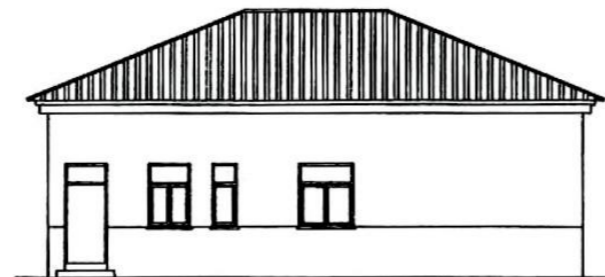
PLANTA BAJA



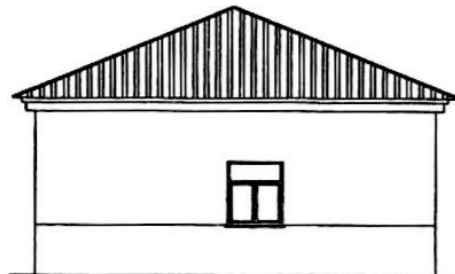
PLANTA CUBIERTA



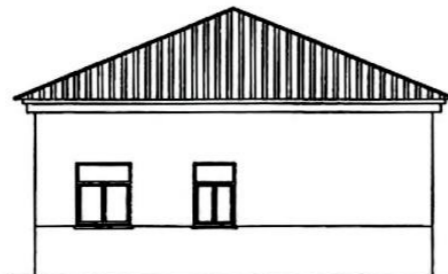
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR

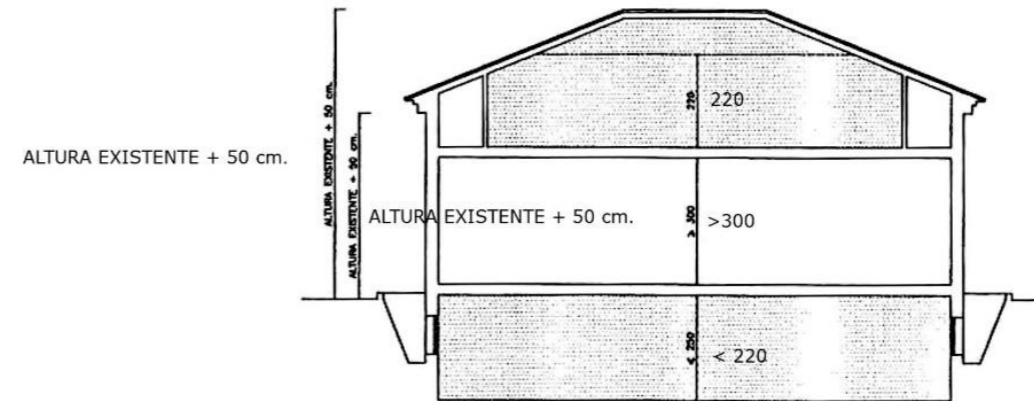


ALZADO LATERAL DERECHO

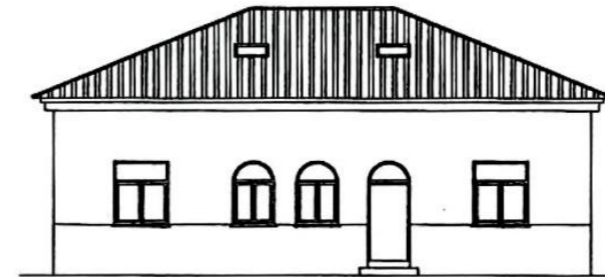


ALZADO LATERAL IZQUIERDO

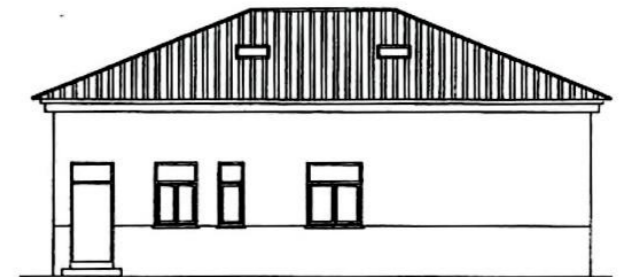
MODIFICACION CONTROLADA



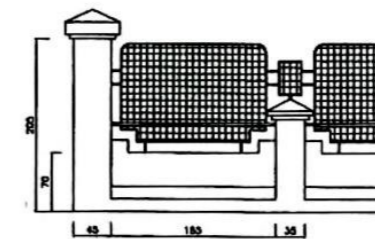
SECCION TIPO



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



CERRAMIENTO PROPUESTO

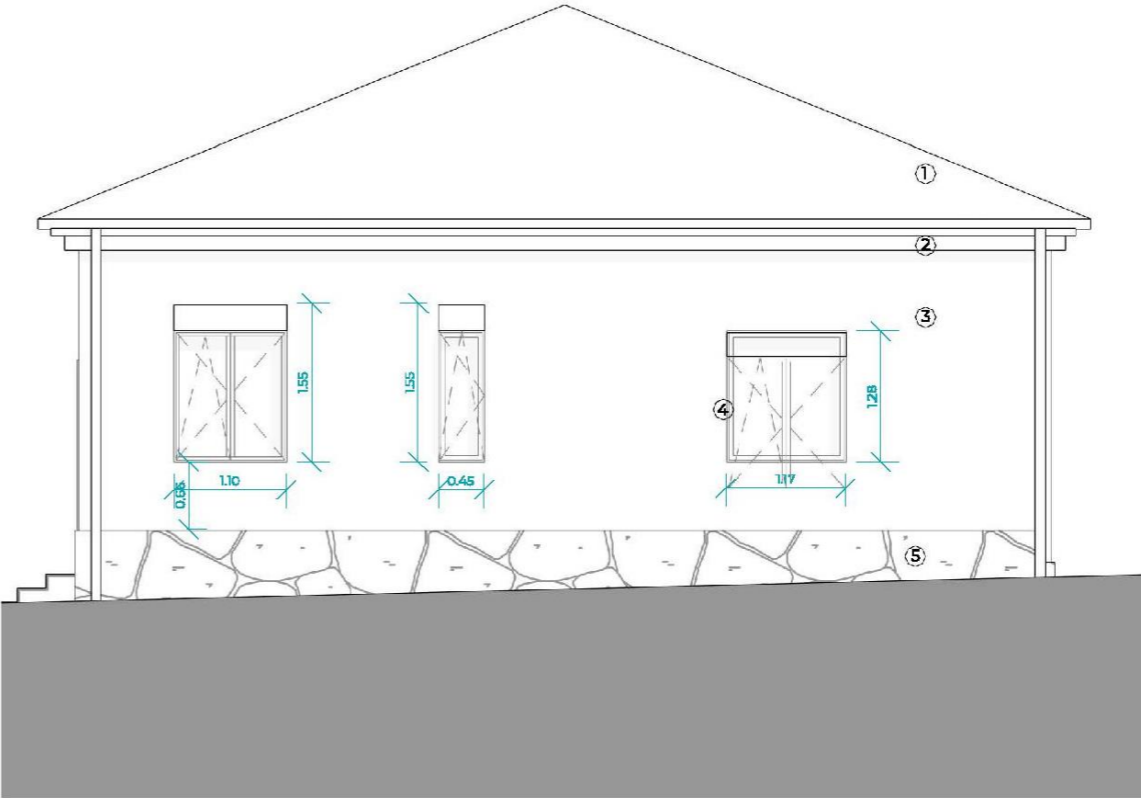
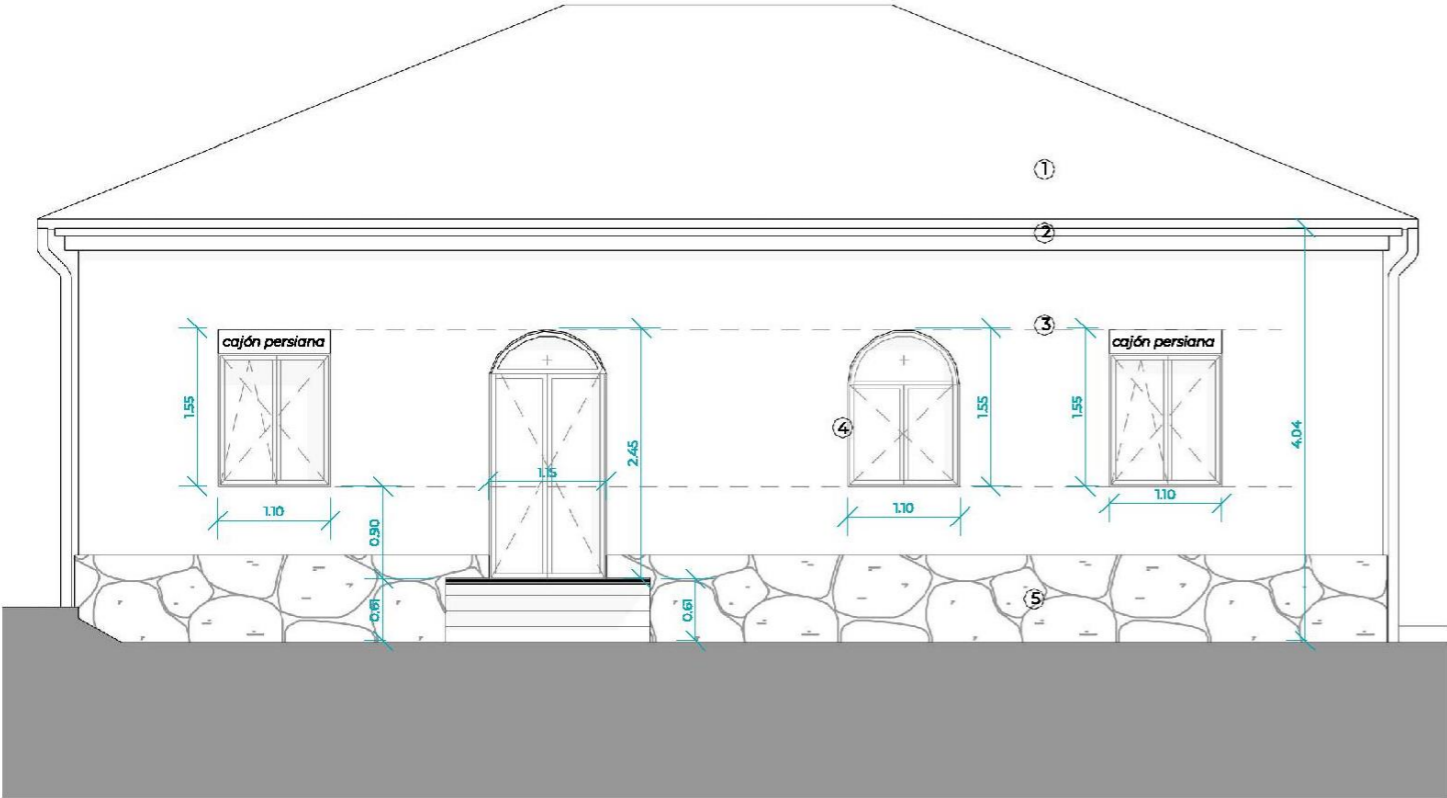
DETERMINACIONES FICHA MODELO D - APE 22.01 COLONIA EXAMEN

<p>CONDICIONES GENERALES</p> <p><u>TIPOLOGIA:</u></p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE UNA ALTURA, CON ALINEACION EXTERIOR DELIMITADA POR EL CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS CONS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA TANTO EN SUS AMBITOS A2 (LIBRE INTERIOR) COMO A3 (LIBRE EXTERIOR)</p> <p><u>ELEMENTOS NO VINCULANTES:</u></p> <p>SE CONSIDERAN NO VINCULANTE LA DISTRUCCION INTERIOR GRAFIADA, ASÍ COMO LAS CARPINTERÍAS REPRESENTADAS.</p> <p>SE CONSIDERA NO VINCULANTE, TANTO LA ALTURA DE LA CORNISA COMO DE CORONACIÓN ENCUBIERTA, A FIN DE HABILITAR PLANTA BAJO CUBIERTA, SEGÚN MODIFICACIÓN CONTROLADA DEL MODELO.</p> <p>SE PODRÁN ABRIR HUECOS NUEVOS EN FACHADAS SITUÁNDOLOS EN EL EJE DE LOS HUECOS YA EXISTENTES.</p>	<p>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</p> <p>LOS MODELOS RECOGIDOS Y GRAFIADOS EN ESTE CATÁLOGO ADMITEN SÓTANO O SEMISÓTANO, QUE NO PODRÁ SUPERAR EL ÁREA DE PROYECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL.</p> <p>SE ADMITE LA UTILIZACIÓN DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA SIEMPRE QUE TENGA AL MENOS EL 50% DE SU SUPERFICIE UNA ALTURA IGUAL O SUPERIOR A 220 cm. SE ADMITE ELEVACIÓN DE LA ALTURA DE LA CORNISA EN 50 cm. Y DE LA CUMBRERA DE LA CUBIERTA EN LA MISMA CIFRA, A FIN DE MANTENER LAS PENDIENTES DE LOS FALDONES ACTUALES.</p> <p>NO SE ADMITEN OBRAS DE AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL QUE SUPONGAN AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO A1 DEFINIDO, NI CUERPOS DE EDIFICACIÓN SECUNDARIOS TANTO EN EL ESPACIO LIBRE EXTERIOR COMO EN EL INTERIOR.</p>
<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p> <p><u>FACHADA:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ZÓCALO: DESDE RASANTE EN EL INTERIOR DE PARCELA HASTA EL ALFÉIZAR DE VENTANAS DE PLANTA BAJA, EN GRANITO, CALIZA O MORTERO MONOCAPA.- PARAMENTOS: FÁBRICA EXTERIOR REVESTIDA EN REVOCO O MORTERO MONOCAPA, O ENFOSCADO Y PINTADO, EN COLOR O TONOS CLAROS CONCORDANTES CON LOS EXISTENTES EN LOS MODELOS ORIGINALES.- BAJANTES DE ZINC.- CORONACIÓN: ALERO VOLADO, 40 cm. Y CANALÓN VISTO DE ZINC.- HUECOS: EN PROPORCIÓN CUADRADA O VERTICAL, EN FORMA Y MODULACIÓN SEGÚN DESCRIPCIÓN GRÁFICA. SE ADMITE APERTURA DE NUEVOS HUECOS EN PAÑOS CIEGOS, SITUÁNDOLOS EN EL EJE DE HUECOS EXISTENTES EN OTRA PLANTA.- SE PERMITE HUECOS EN SÓTANO O SEMISÓTANO, EN EL EJE DE HUECOS EXISTENTES, O A TRAVÉS DE TRONERAS.- LA CARPINTERÍA EXTERIOR EN MADERA O ALUMINIO LACADO O PVC EN BLANCO. ALFÉIZAR EN PIEDRA NATURAL O ARTIFICIAL, O CERÁMICO. <p><u>CUBIERTA:</u></p> <p>CUBIERTA INCLINADA CON DISPOSICIÓN DE FALDONES SEGÚN LA DESCRIPCIÓN GRÁFICA. REVESTIMIENTO CON TEJA CERÁMICA PLANA O CURVA. NO SE ADMITE DISPOSICIÓN DE MANSARDAS, SE PERMITE LA DISPOSICIÓN Y APERTURA DE HUECOS PARA LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN EL PLANO DE LOS FALDONES DE LA CUBIERTA.</p>	<p><u>CERRAMIENTO DE PARCELA:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- PETO DE FÁBRICA REVESTIDO CON ENFOSCADO O REVESTIMIENTO MONOCAPA, EN TONOS Y COLOR SIMILAR A LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL, CON UNA ALTURA DE 90 CM.- REJA DE FORJA O BARROTE O CELOSÍA EN VARILLA FORMANDO RETÍCULA CUADRADA SOBRE BASTIDOR DE ANGULARES Y PLETINAS DE ACERO, HASTA UNA ALTURA NO MAYOR DE 200 cm.- MACHONES O PIES DERECHOS, CON ANCHO NO MAYOR DE 25 cm.- POR MOTIVOS DE TAMAÑOS HOMOLOGADOS DE ARMARIOS DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS, PODRÁ VARIARSE LA ALTURA DE LOS PAÑOS DE OBRA, SOLO EN LA LONGITUD SUFICIENTE PARA LA COLOCACIÓN DE ESTOS.

PLANO DE SITUACION

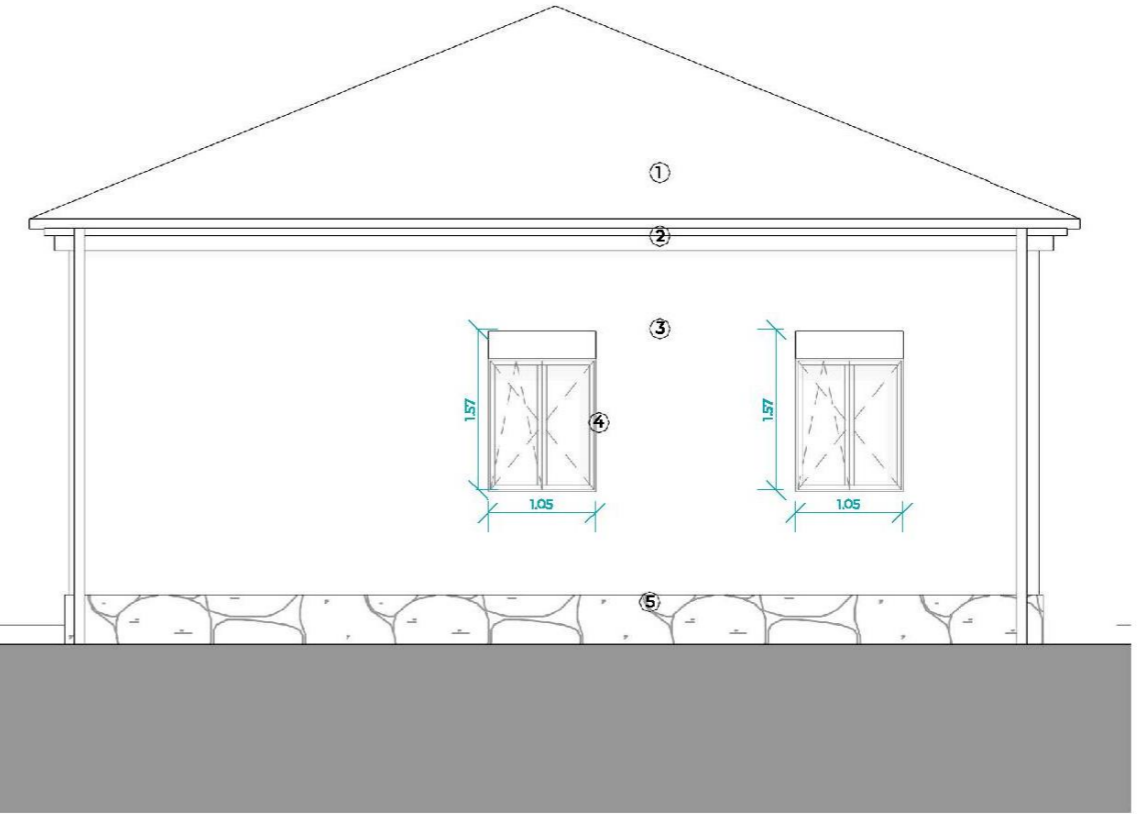
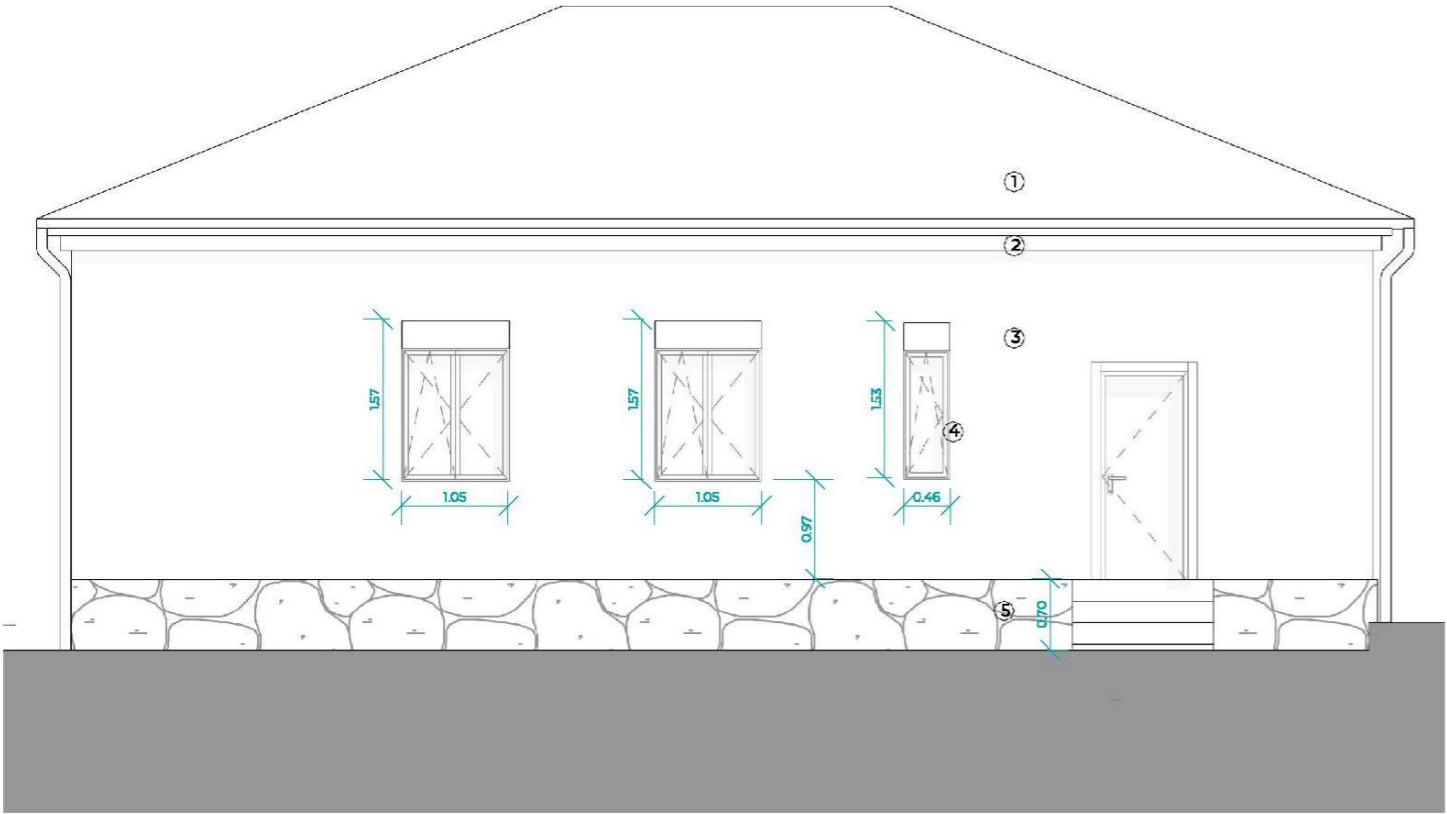


ESTADO ACTUAL - ALZADOS



Alzado Este

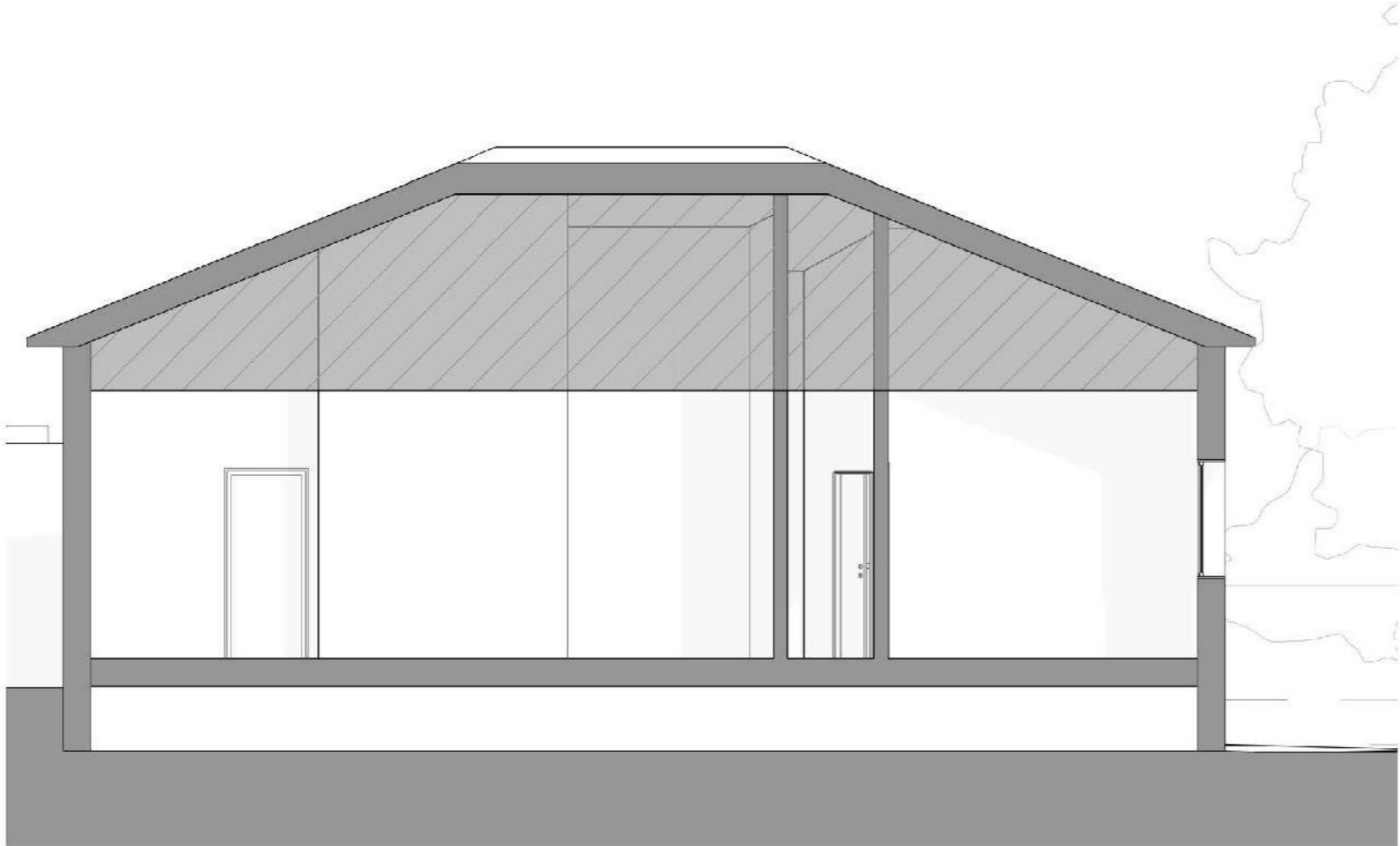
Alzado Sur



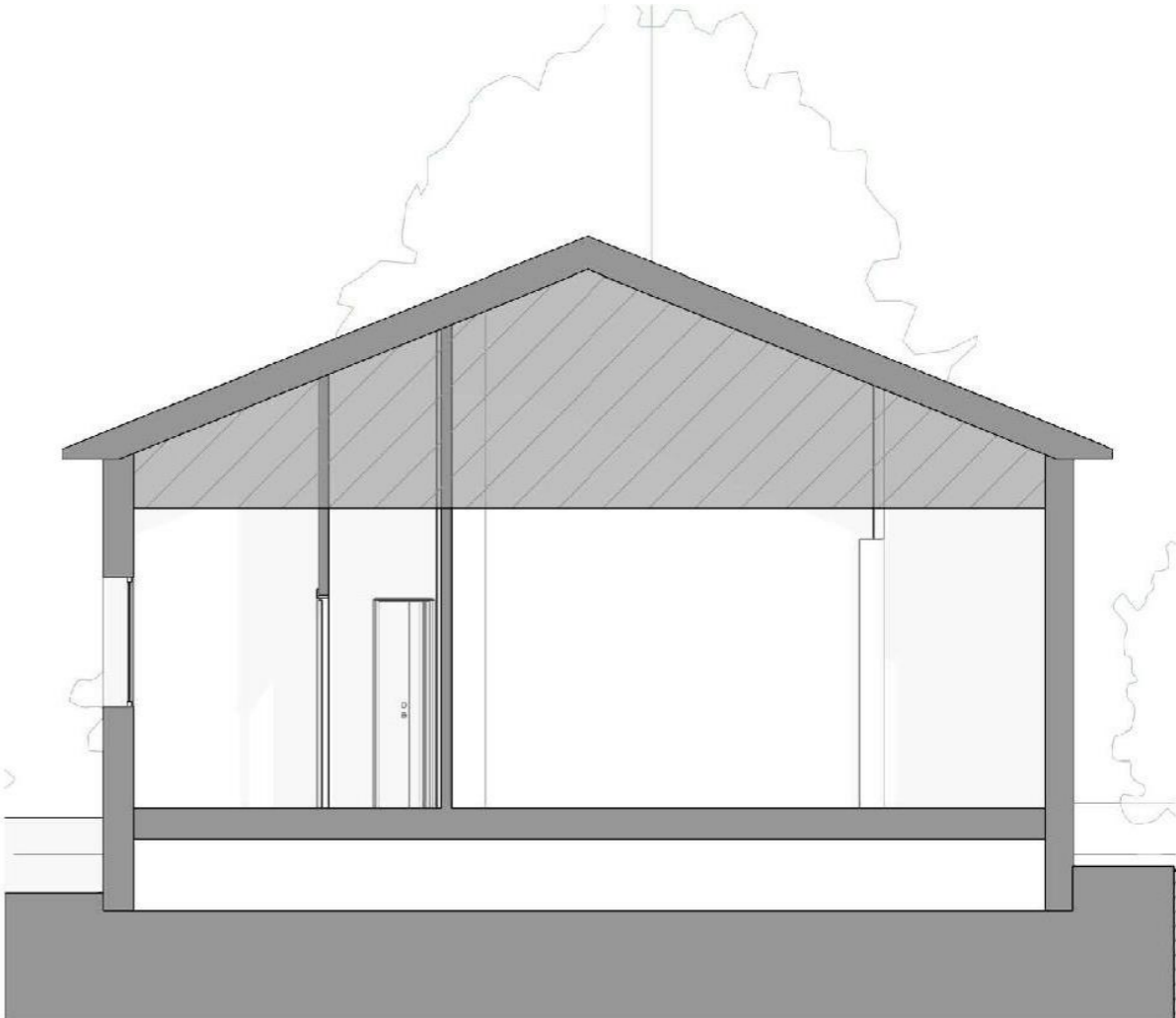
Alzado Oeste

Alzado Norte

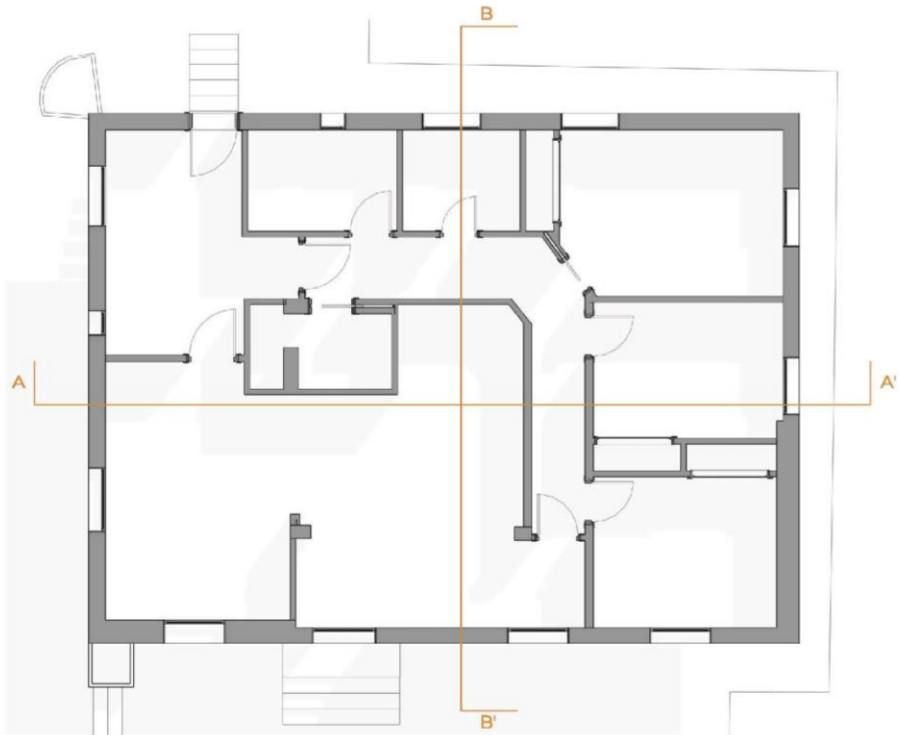
ESTADO ACTUAL – SECCIONES



Estado Actual Sección A-A´



Estado Actual Sección B-B´

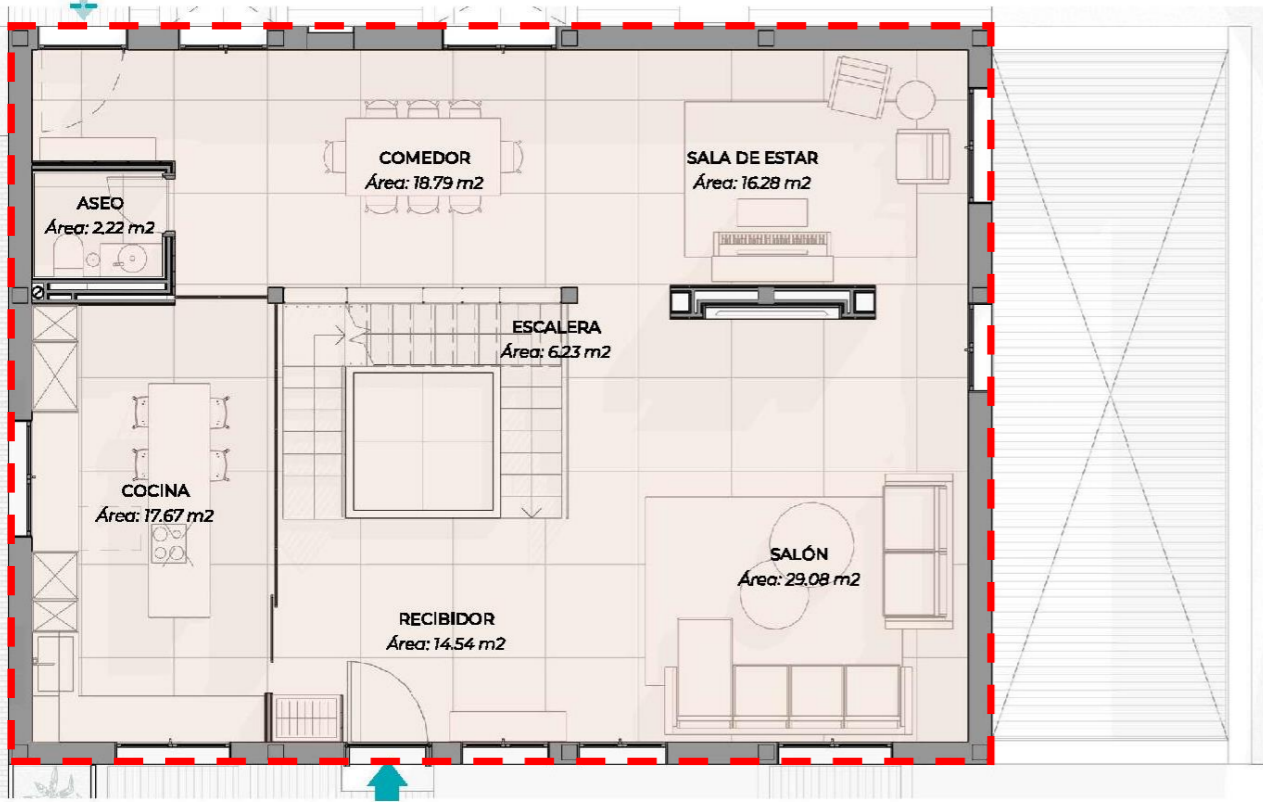


ESTADO REFORMADO - Tratamiento Espacios Libres

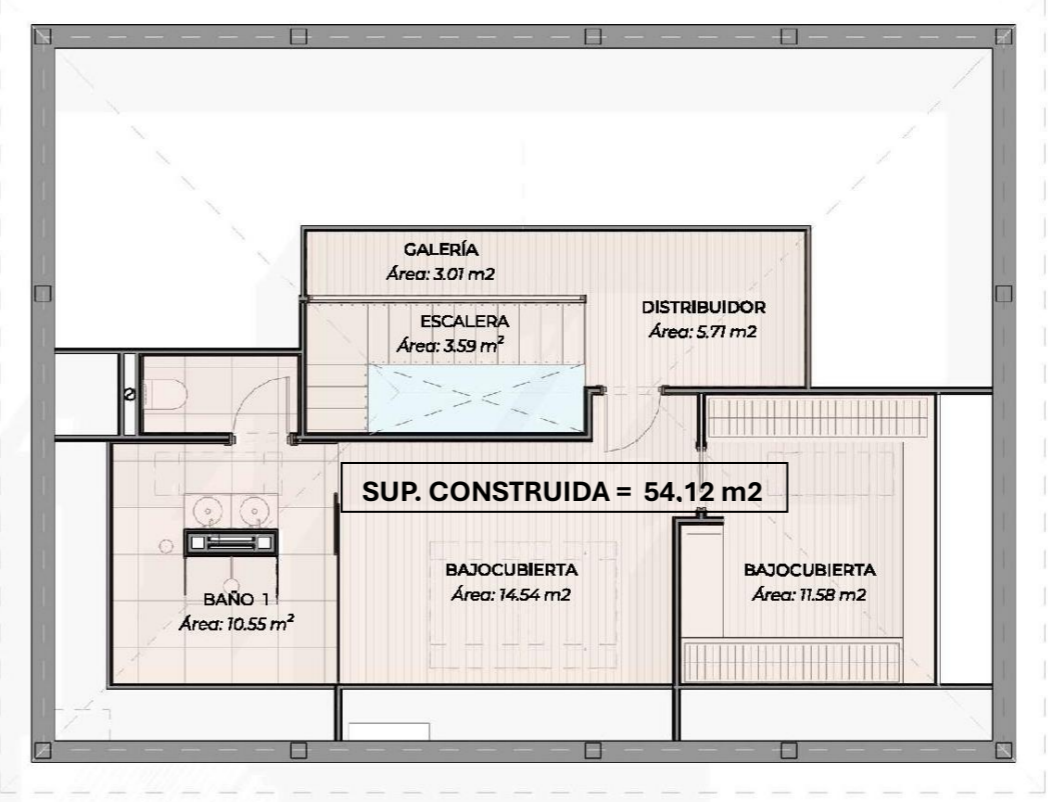


A3 ambito libre exterior	171,74 m2
A2 ambito libre interior	176,17 m2
A1 ambito ocupación	120,81 m2

ESTADO REFORMADO - Plano de Superficies

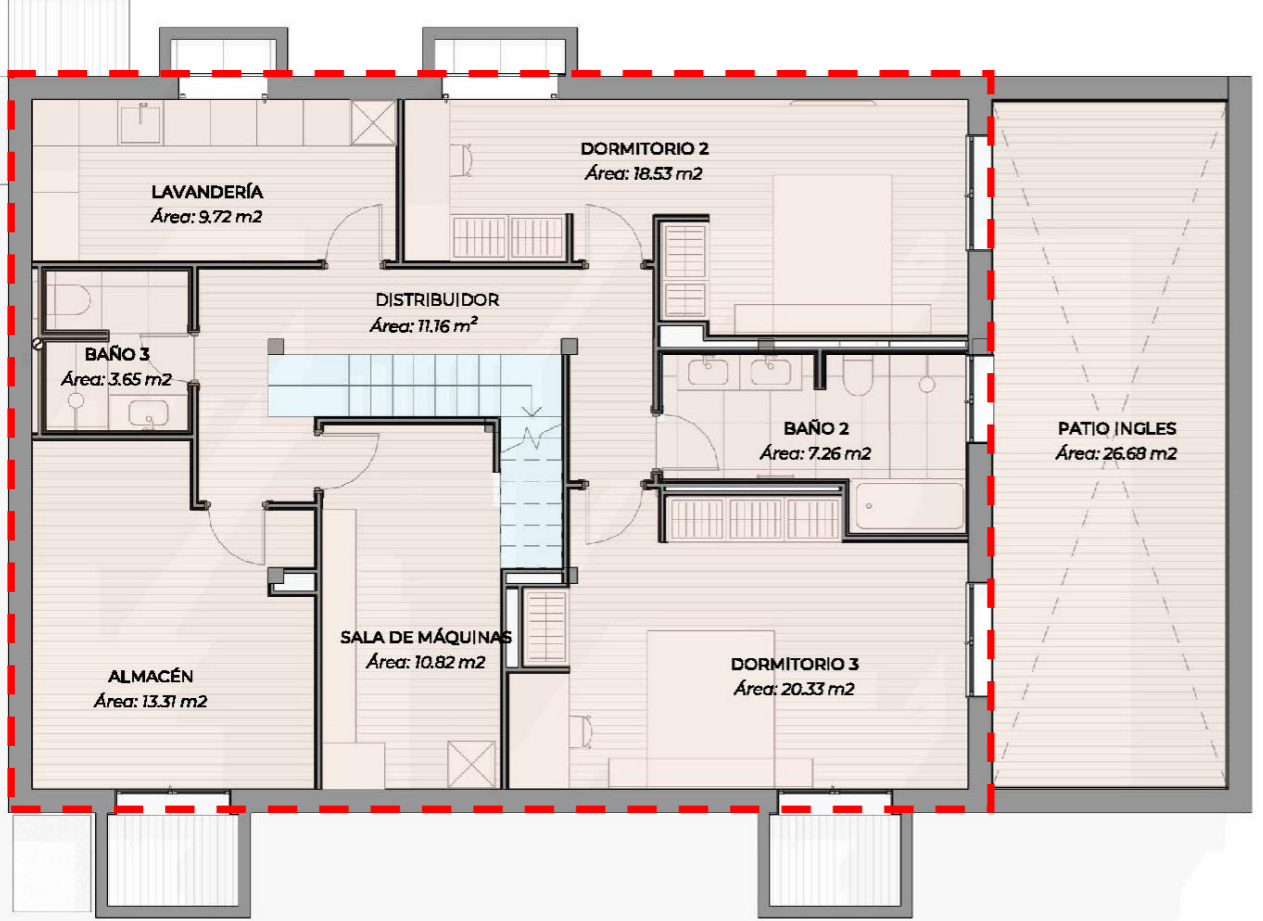


PLANTA BAJA

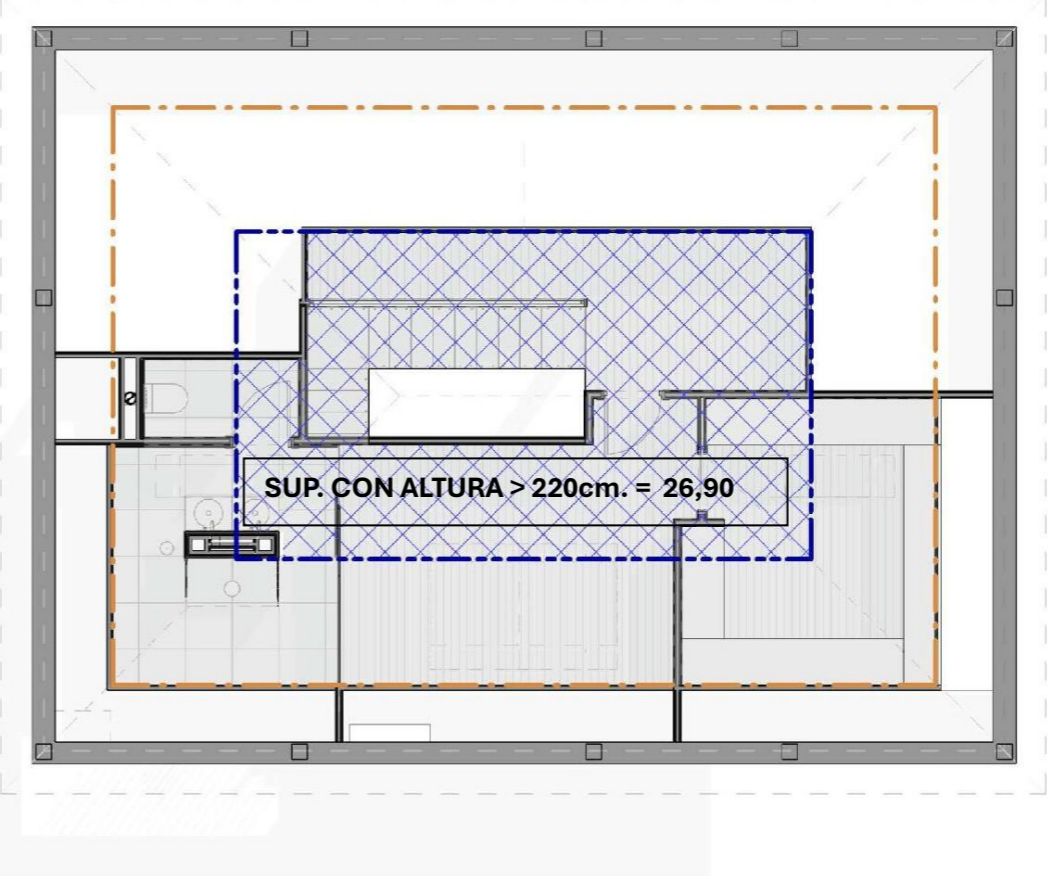


PLANTA BAJO CUBIERTA

A1 120,81 m²

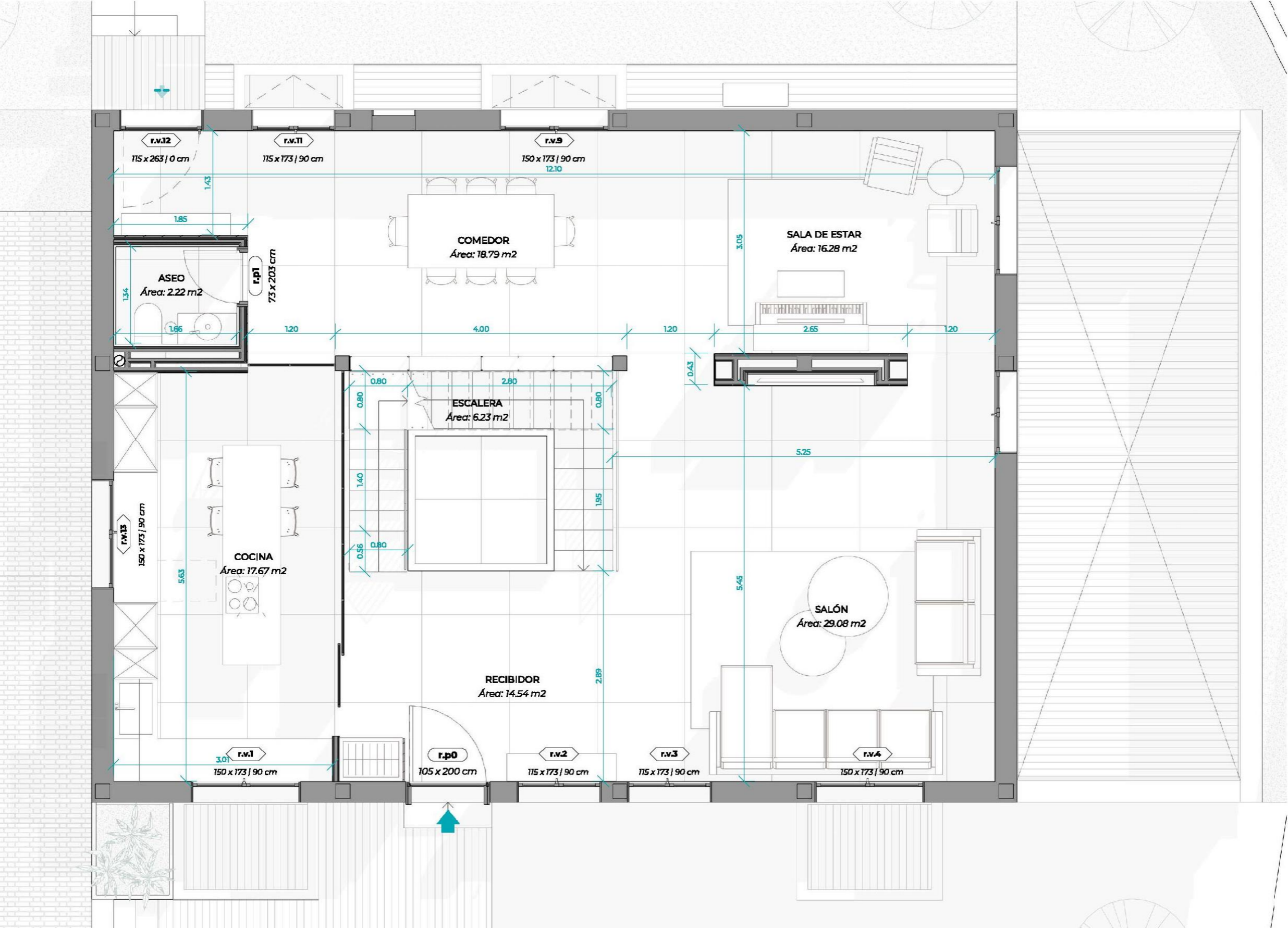


PLANTA SOTANO

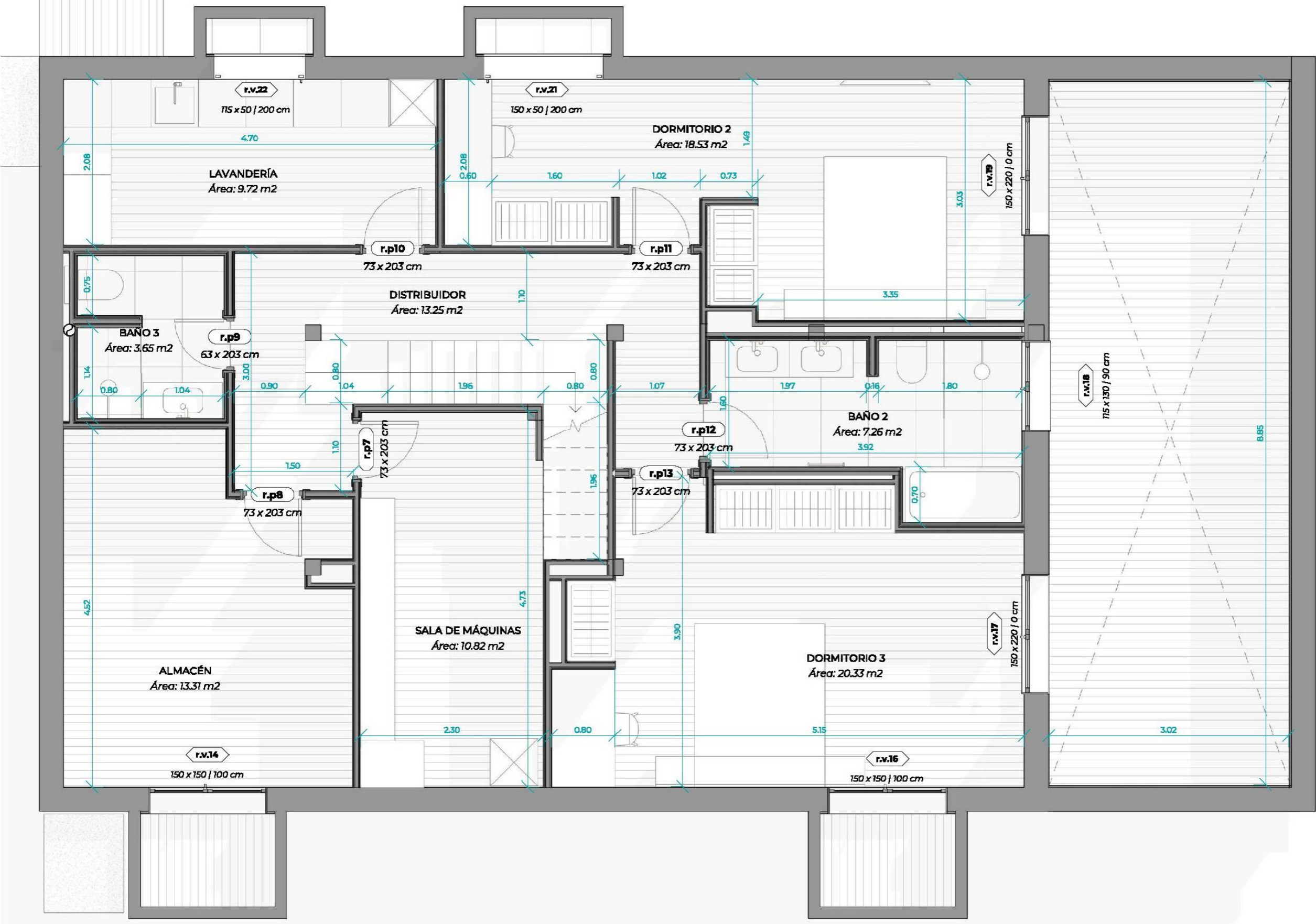


ESQUEMA DE PLANTA BAJO CUBIERTA

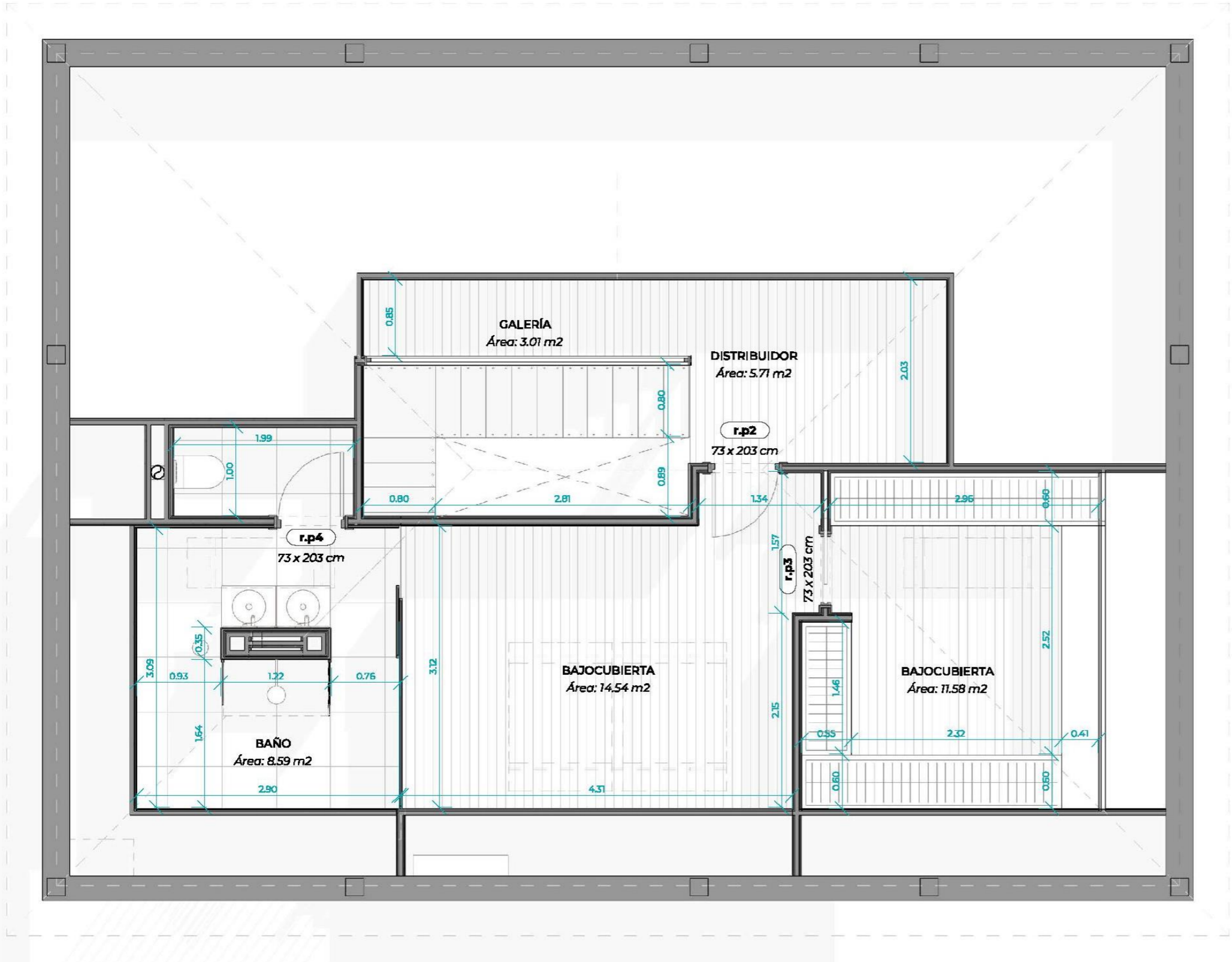
ESTADO REFORMADO - Planta Baja



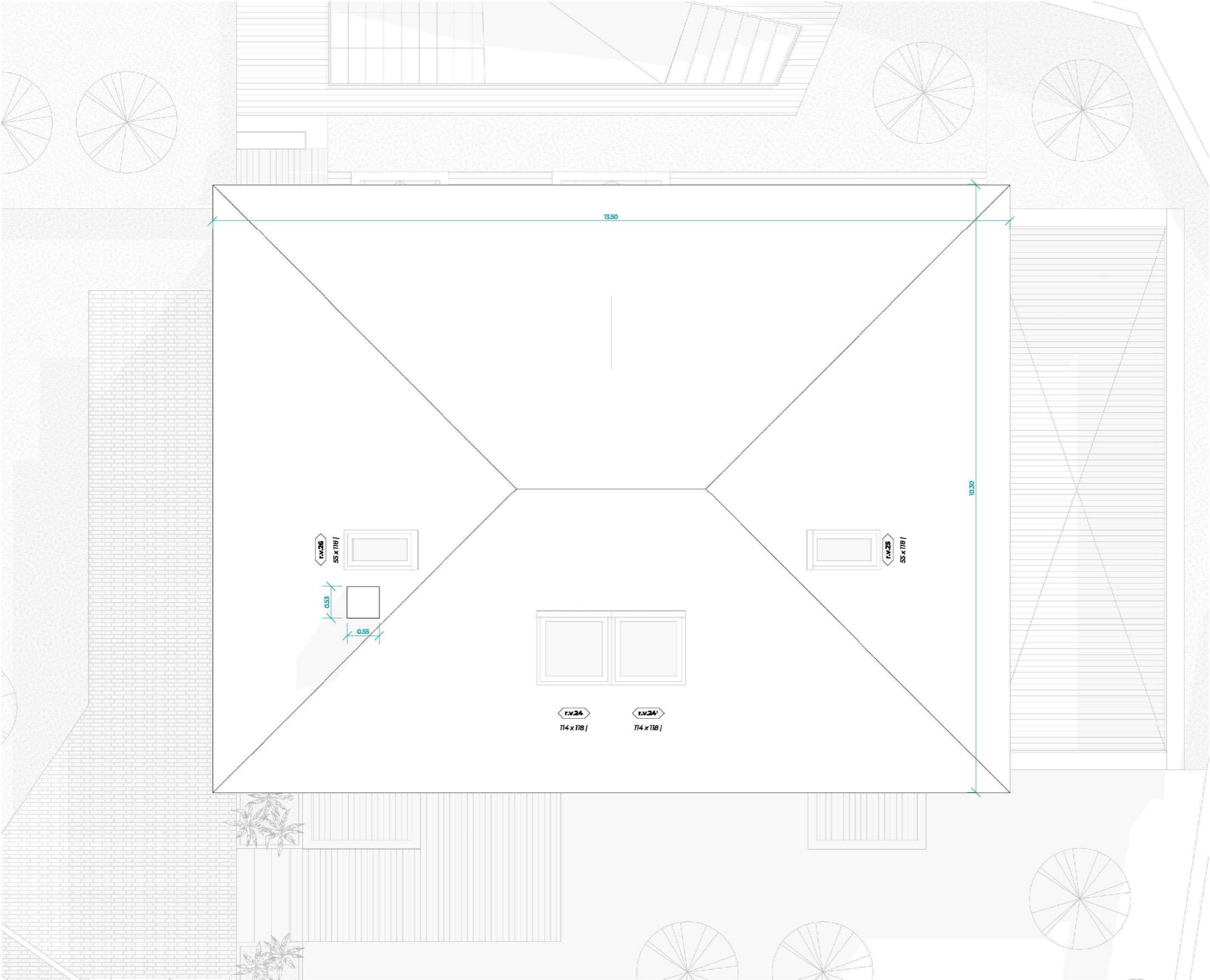
ESTADO REFORMADO - Planta Sótano



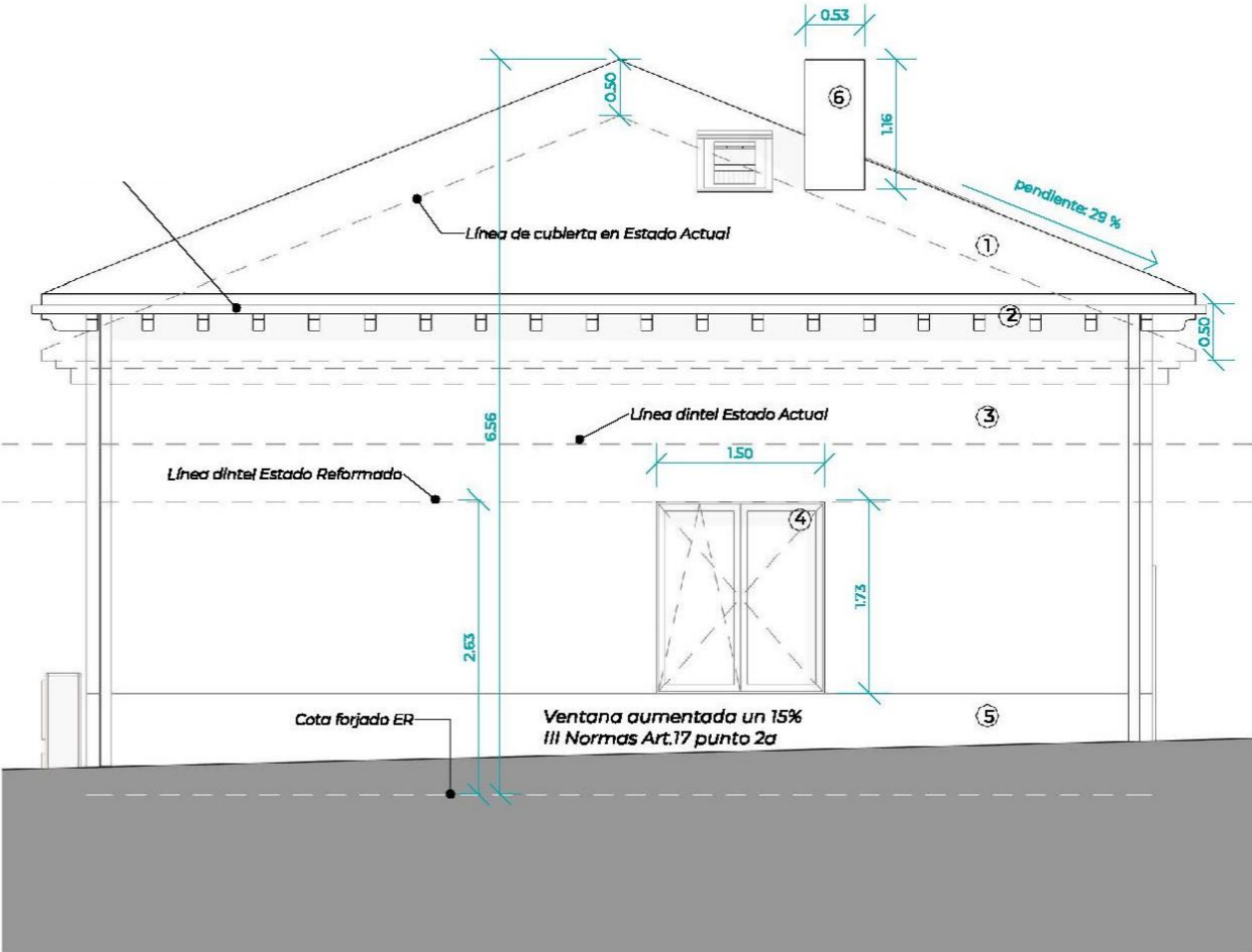
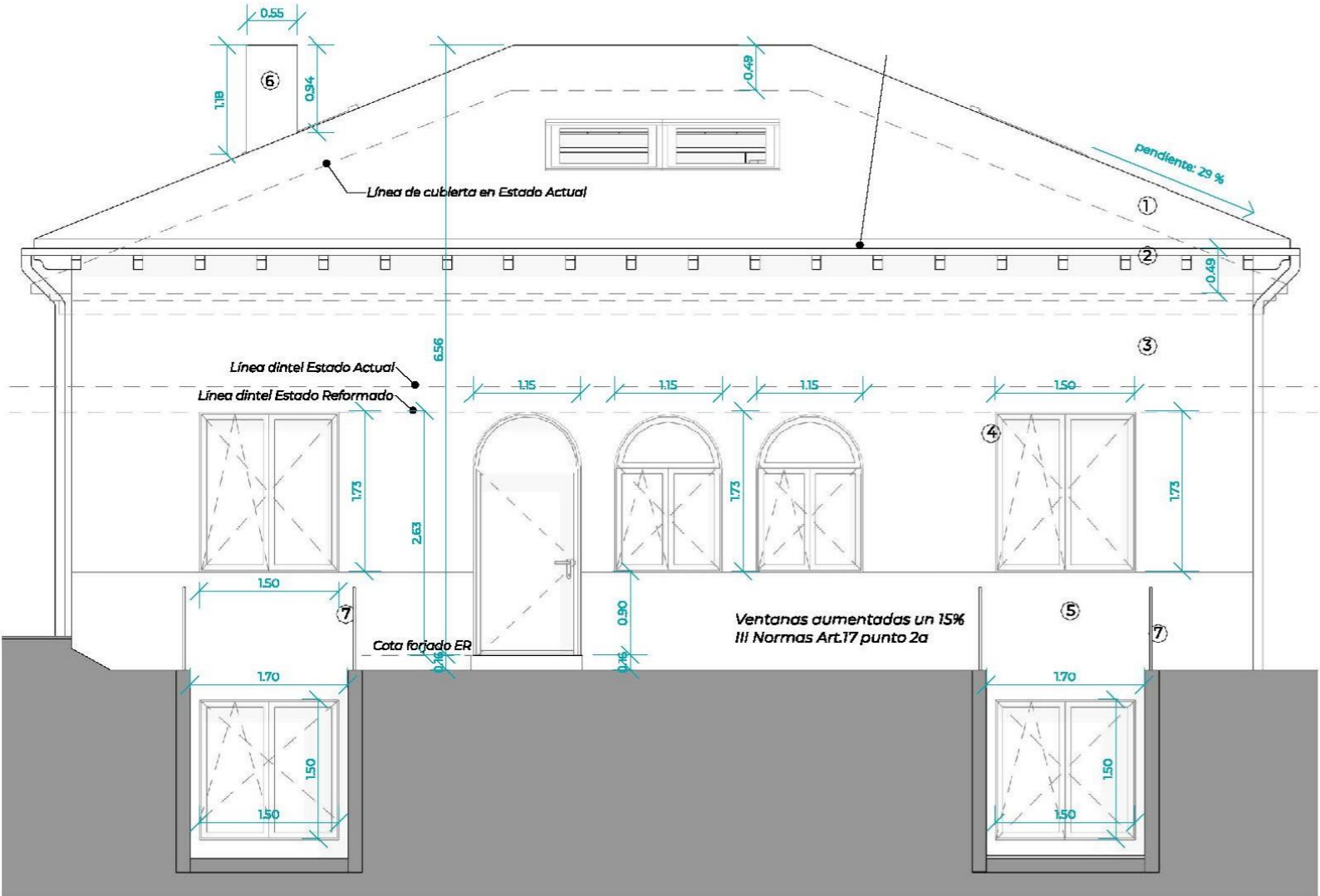
ESTADO REFORMADO - Planta Bajo Cubierta



ESTADO REFORMADO - Planta Cubierta

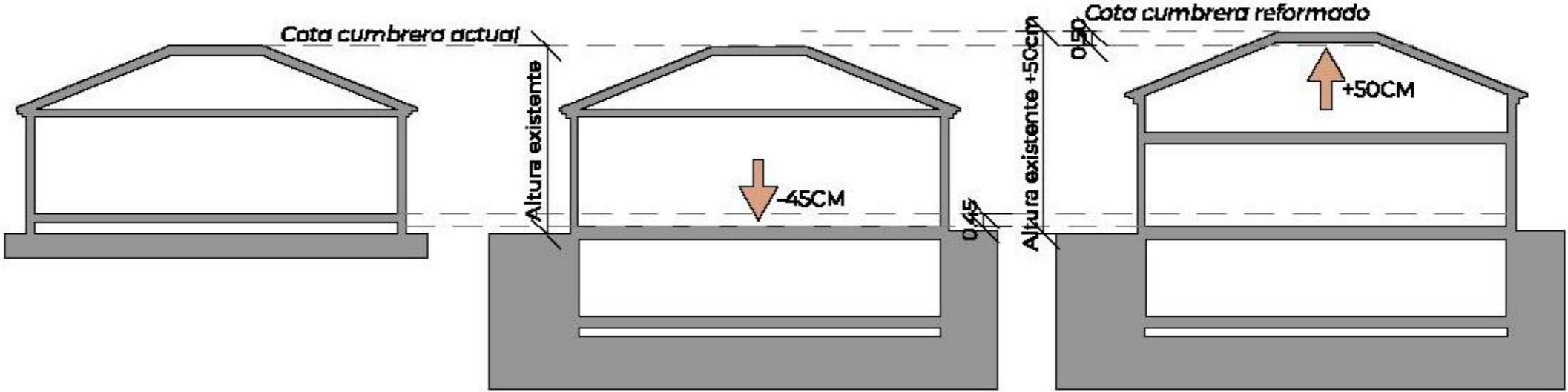


ESTADO REFORMADO – ALZADOS

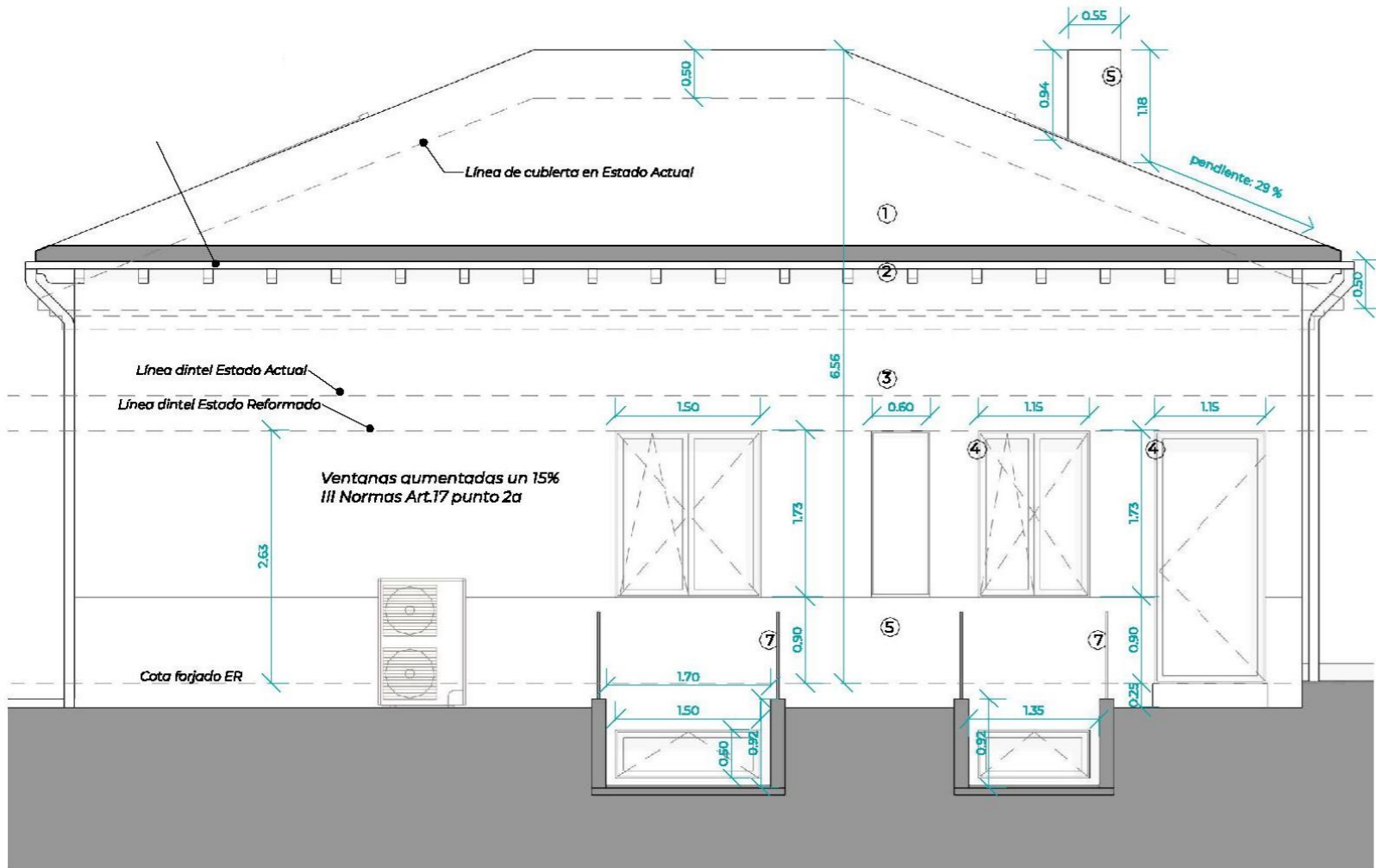


Alzado Este

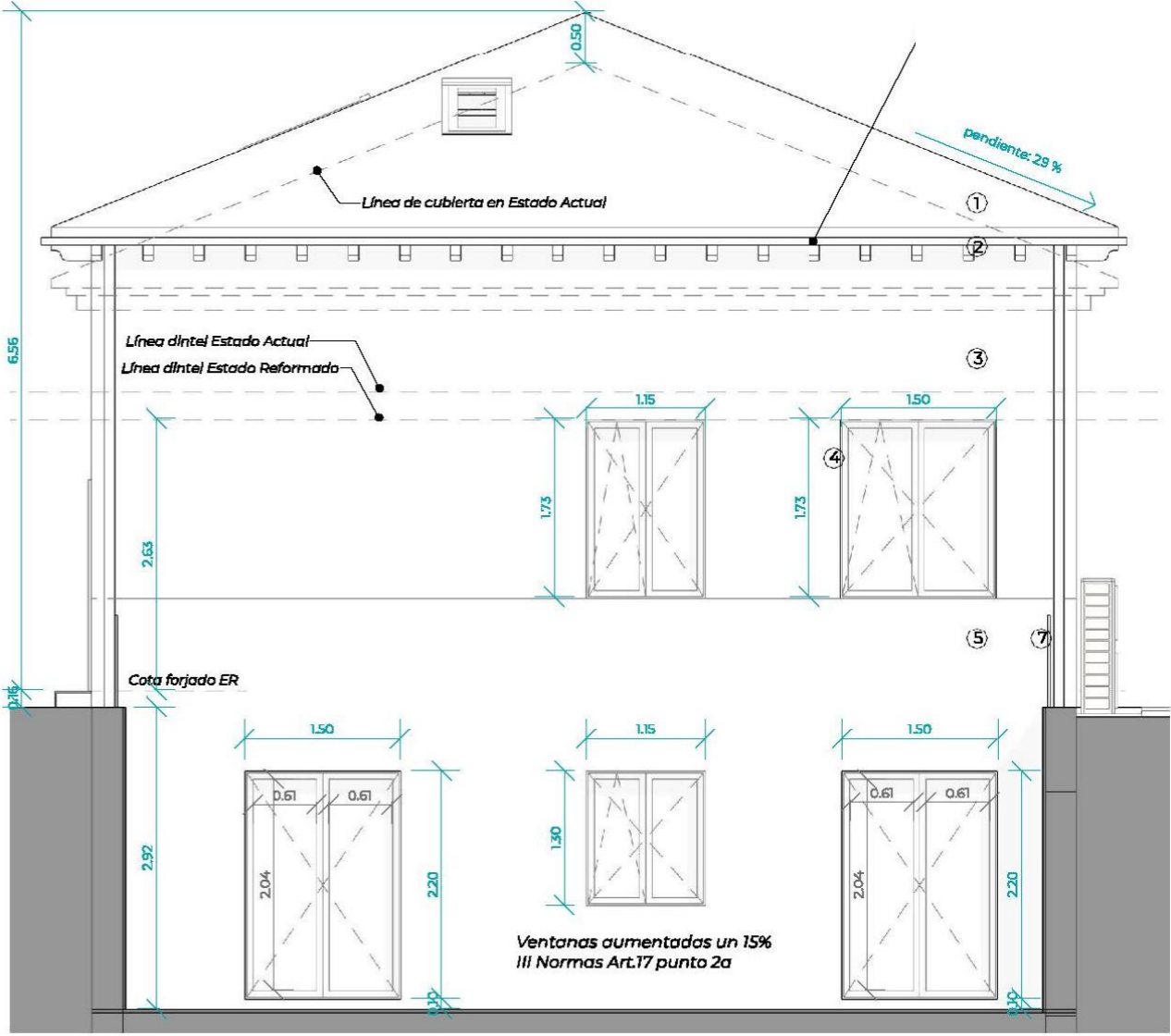
Alzado Sur



ESTADO REFORMADO – ALZADOS

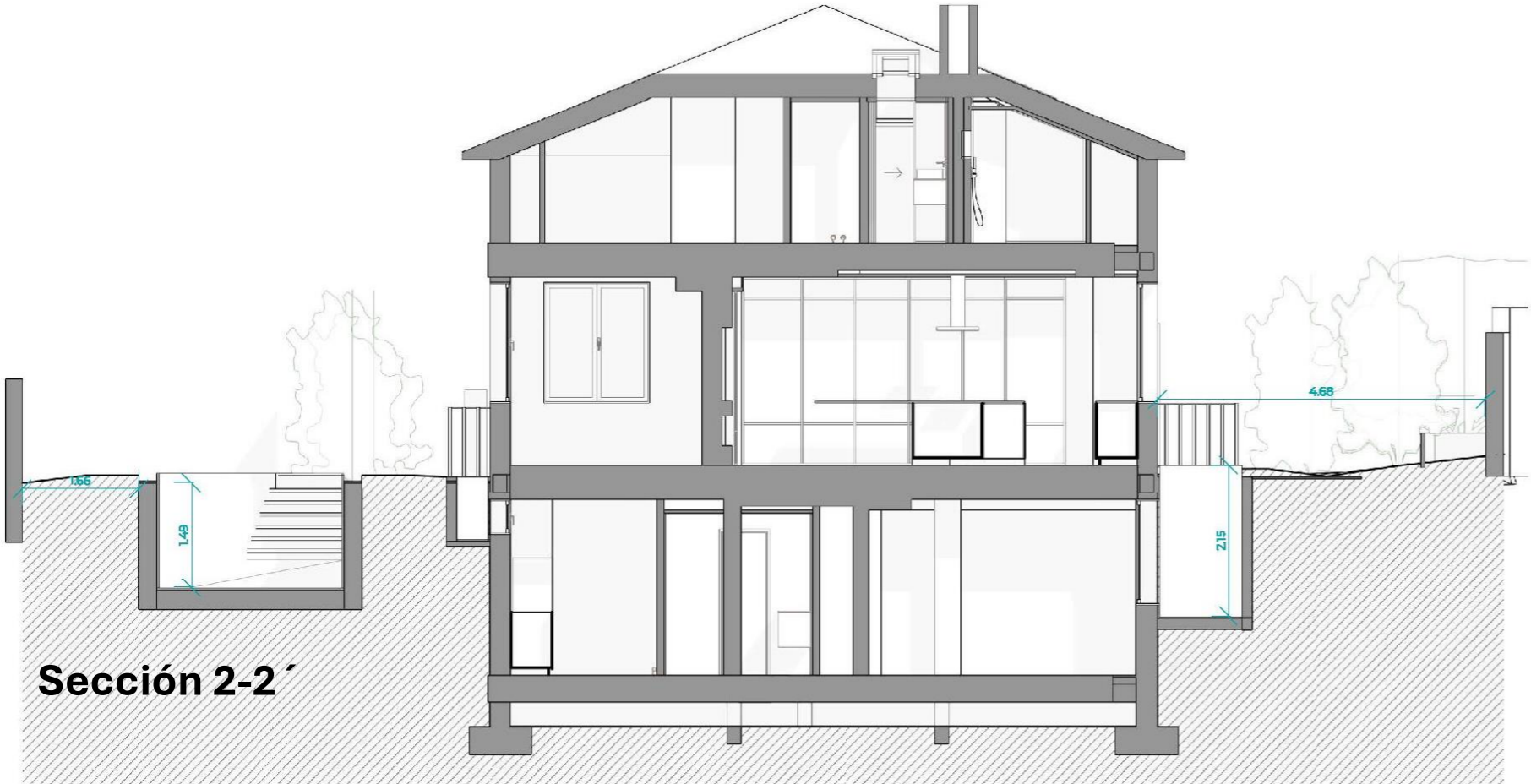
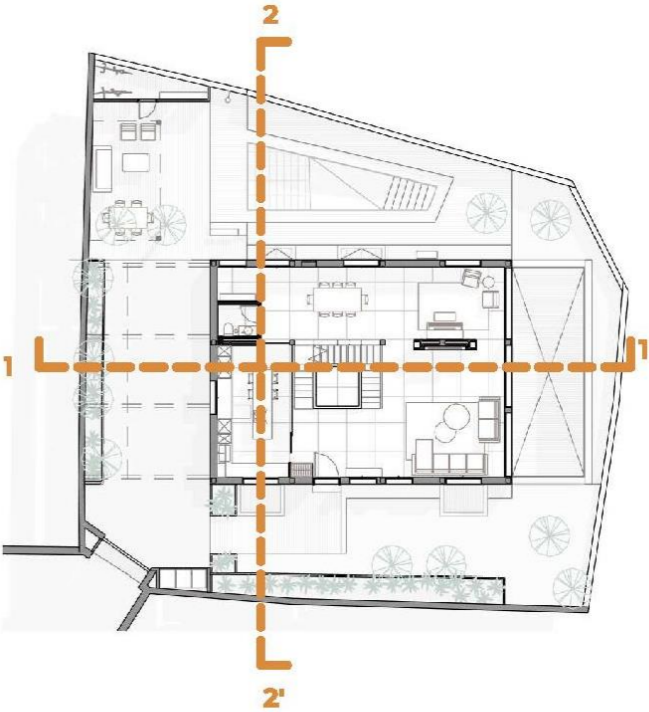
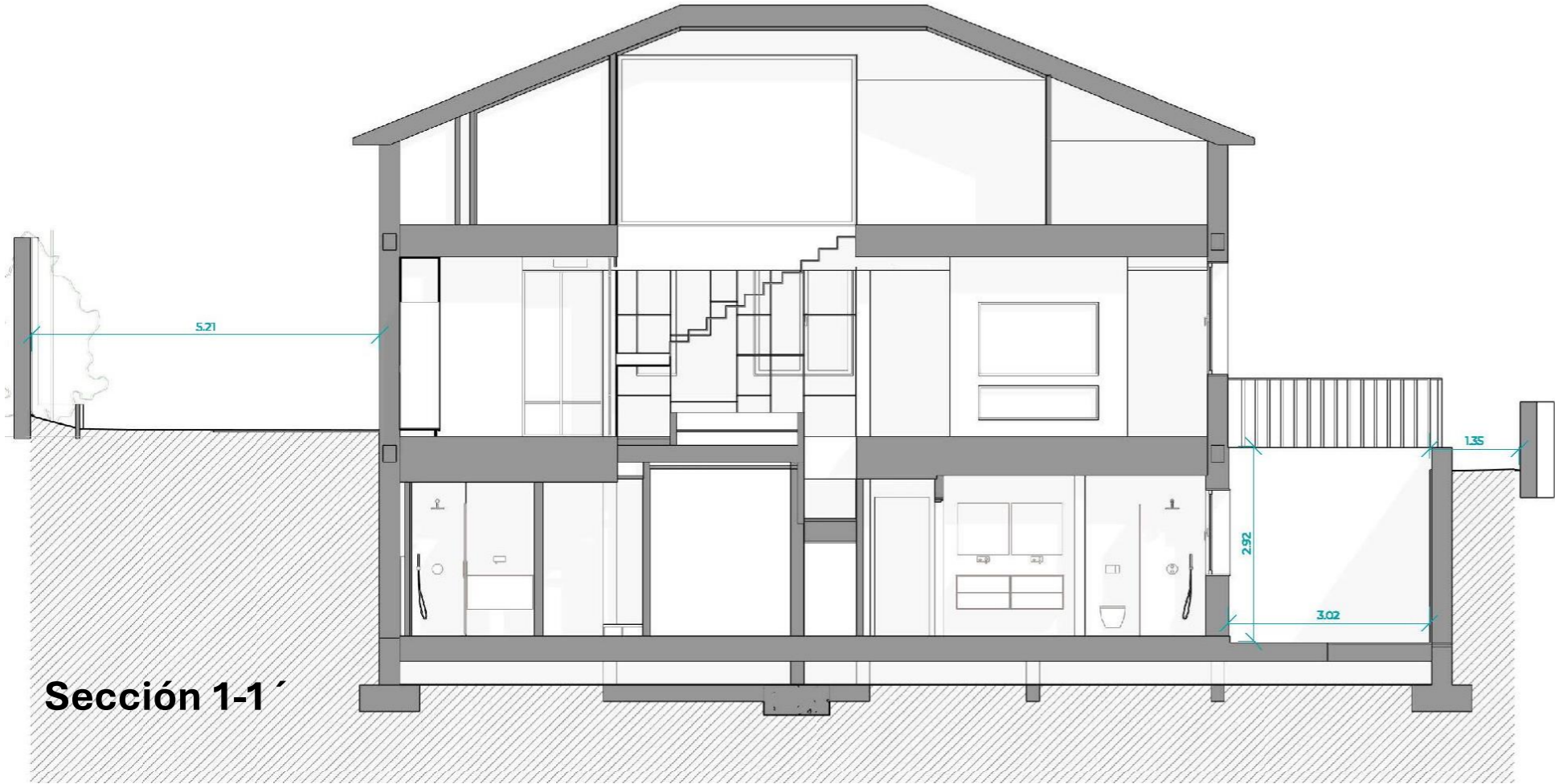


Alzado Oeste

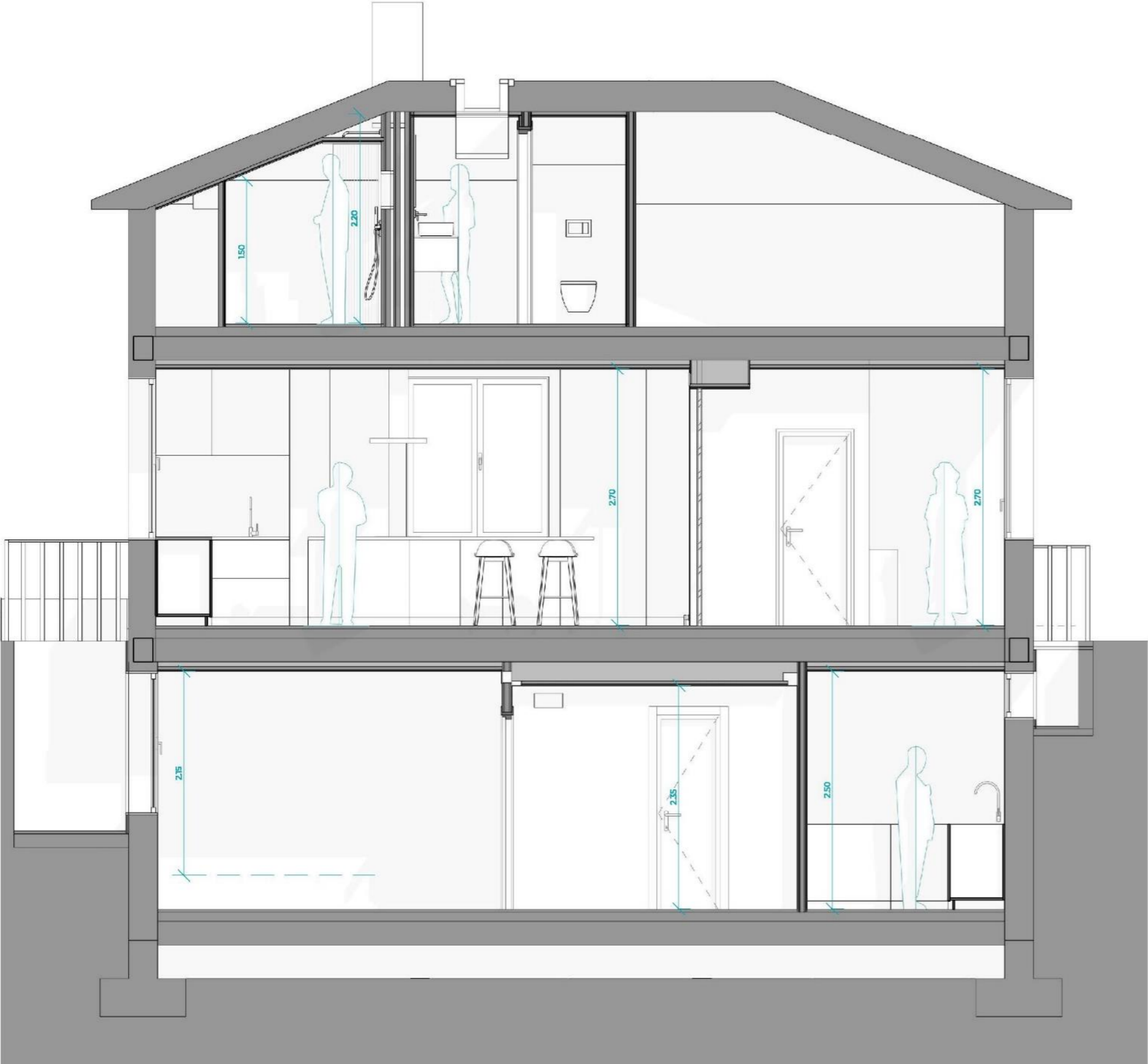


Alzado Norte

ESTADO REFORMADO - SECCIONES



ESTADO REFORMADO - Sección transversal 1



ESTADO REFORMADO - Sección Transversal 2



ESTADO REFORMADO - Sección Longitudinal

