

**ANEXO VIII**  
**Requisitos esenciales para la viabilidad urbanística**

**OBRAS DE NUEVA PLANTA, SUSTITUCIÓN O REESTRUCTURACIÓN GENERAL O TOTAL**  
(Todas las condiciones y parámetros deben entenderse referidos al conjunto del/los edificio/s)

EDIFICACIÓN	
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES
Parcela edificable	Superficie mínima de la parcela.
	Longitud lindero frontal.
	Longitud del fondo.
	Proporción fondo / frente.
Posición del edificio en la parcela	Posición de la fachada respecto a la alineación oficial.
	Posición de las fachadas respecto a los linderos.
	Posición de la fachada respecto del fondo edificable.
	Separación entre edificios.
	Condiciones de aproximación de vehículos de emergencia.
Ocupación del edificio en la parcela	Superficie ocupada.
	Superficie libre de parcela.
	Coeficiente de ocupación.
Condiciones de edificabilidad	Superficie construida.
	Superficie edificada o computable.
	Superficie no computable.
Volumen y forma	Tipología de edificación.
	Altura de cornisa.
	Altura de coronación.
	Altura máxima.
	Altura de planta baja.
	Altura de pisos.
	Número de plantas.
	Plantas por encima de la última.
Patios	Superficie.
	Altura.
	Separación mínima fachadas del patio.
	Condiciones de acceso.

USO	
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES
Régimen de implantación e interrelación	<p>Implantación directa según el planeamiento. (Cualificados, alternativos, y régimen de compatibilidad según el PGOUUM – 97, y también según otro planeamiento como PE Hospedaje o sectorial como el RD Gasolineras)</p> <p>Autorizables. (Por ejemplo, los establecidos por la norma zonal y también aumento de superficie para dotaciones)</p>
Destino urbanístico o función intrínseca del uso:	<p>Superficies y situación en el edificio.</p> <p>Cumplimiento del tipo.</p> <p>Número de unidades. (viviendas, plazas de aparcamiento, locales)</p>
Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional	<p>Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios)</p> <p>Condiciones higiénicas.</p> <p>Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento)</p>

**VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA OBRAS Y USOS EN  
EDIFICIO EXISTENTE**

(Todas las condiciones y parámetros básicos deben entenderse referidos al conjunto del/los edificio/s)

EDIFICACIÓN						
CONDICIONES GENERALES						
Situaciones preexistentes	<p>Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).</p> <p>Infracciones prescritas.</p> <p>Autorizado con anterior planeamiento, pero conforme al planeamiento vigente.</p>					
Condiciones de las obras	<p>Alcance y tipo de obras en edificio existente.</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="4" style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Edificios Protegidos</td> <td>Tipo de obras y condiciones especiales.</td> </tr> <tr> <td>Superficie afectada por las obras.</td> </tr> <tr> <td>Eliminación de impactos negativos.</td> </tr> <tr> <td>Recuperación de elementos originales.</td> </tr> </table>	Edificios Protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.	Superficie afectada por las obras.	Eliminación de impactos negativos.	Recuperación de elementos originales.
Edificios Protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.					
	Superficie afectada por las obras.					
	Eliminación de impactos negativos.					
	Recuperación de elementos originales.					
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.					
USO						
CONDICIONES GENERALES						
Régimen de implantación e interrelación	<p>Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).</p> <p>Autorizable de acuerdo con la norma zonal.</p>					
Condiciones de los usos	<p>Intensificación de usos.</p> <p>Recuperación de patios de manzana.</p> <p>Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.</p>					
Destino urbanístico o función intrínseca del uso:	<p>Superficies y situación en el edificio.</p> <p>Cumplimiento del tipo.</p> <p>Número de unidades. (viviendas, plazas de aparcamiento, locales).</p> <p>Condiciones de acceso y accesibilidad para personas con movilidad reducida. (Número de accesos para personas y vehículos, y núcleos de comunicación vertical necesarios).</p> <p>Condiciones higiénicas.</p> <p>Dotaciones obligatorias. (Servicios higiénicos, cuartos de basura y aparcamiento).</p>					
Residencial Industrial Garaje Terciario Dotacional						

## VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA IMPLANTAR O MODIFICAR ACTIVIDADES

<b>OBRAS</b>		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Situaciones preexistentes	Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).	
	Infracciones prescritas.	
	Conforme al planeamiento.	
Condiciones de las obras	Alcance y tipo de obras en edificio existente.	
	Edificios protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
		Recuperación de elementos originales.
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	
<b>USOS Y ACTIVIDADES</b>		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).	
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial.	
Condiciones urbanísticas	Para la modificación de actividades existentes.	
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.	
	Compatibilidad de la actividad y situación en el edificio.	
	Recuperación de patios de manzana.	
	Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.	
	Condiciones de acceso.	
Condiciones ambientales/salubridad	Número y tipo de chimeneas de evacuación de humos.	
	Ventilación forzada.	
	Zonificación: público - privada, recepción o preparación.	
	Dotaciones obligatorias: almacén, cuarto de basuras, vestuarios, taquillas o servicios higiénicos.	

**VIABILIDAD URBANÍSTICA PARA ACTIVIDADES DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVAS  
(INCLUIDAS EN LA LEPAR)**

OBRAS		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS ESENCIALES	
Situaciones preexistentes	Fuera de ordenación. (absoluta y relativa).	
	Infracciones prescritas.	
	Conforme al planeamiento.	
Condiciones de las obras	Alcance y tipo de obras en edificio existente.	
	Edificios protegidos	Tipo de obras y condiciones especiales.
		Superficie afectada por las obras.
		Eliminación de impactos negativos.
	Recuperación de elementos originales.	
Condiciones de edificabilidad	Superficie edificada o computable.	
ACTIVIDADES		
CONDICIONES GENERALES	REQUISITOS BASICOS	
Régimen de implantación e interrelación	Implantación directa según el planeamiento. (PG o PE y también sectorial como el RD Gasolineras).	
	Autorizables previa tramitación de un Plan Especial.	
Condiciones urbanísticas	Condiciones para la modificación de actividades existentes.	
	Intensificación de usos y condiciones de aforo.	
	Compatibilidad de la actividad y situación en el edificio.	
	Recuperación de patios de manzana.	
	Condiciones especiales de los usos en edificios protegidos.	
	Condiciones de acceso.	
	Distancia a otras actividades LEPAR. (ZPAE y ZAP).	
	Distancia de protección a otras actividades.	
Condiciones ambientales/salubridad	Número y tipo de chimeneas de evacuación de humos.	
	Ventilación forzada.	
	Zonificación: público - privada, recepción o preparación.	
	Dotaciones obligatorias: almacén, cuarto de basuras, vestuarios, taquillas o servicios higiénicos.	