



**MINISTERIO
DE DEFENSA**

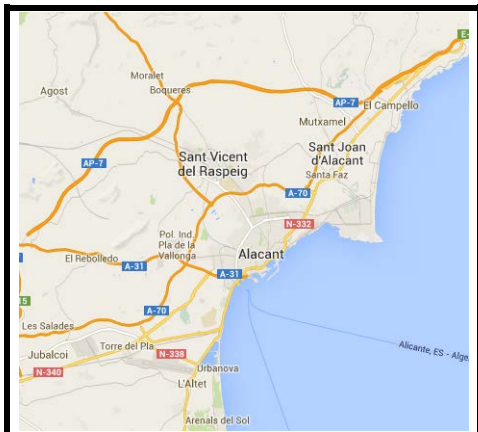
Exp.- IE-03-001-003

**SECRETARÍA DE
ESTADO DE DEFENSA**

--- , ---

**INSTITUTO
DE
VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA
Y
EQUIPAMIENTO
DE LA
DEFENSA**

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN
SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-RAMO DE DEFENSA, denominada:**



**“LOCAL EN CALLE CLAUDIO COELLO Nº 3, 3 – BAJO-5”
en ALICANTE**

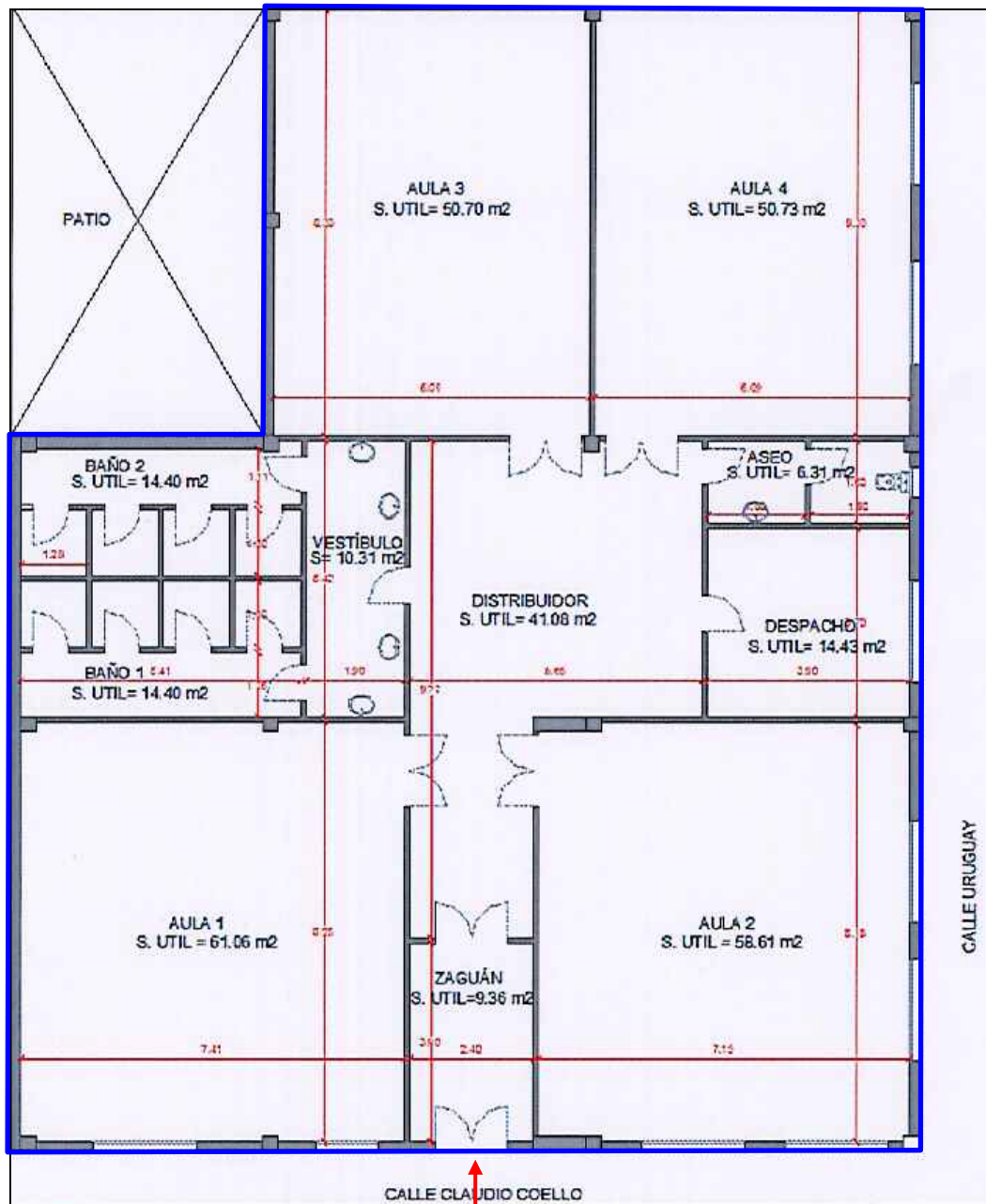
Superficie Registral.- 400,97 m²



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-Ramo de Defensa, Denominada:

"LOCAL EN CALLE CLAUDIO COELLO Nº 3, 3 – BAJO-5" en ALICANTE

LOCAL OBJETO DE SUBASTA (Contorno color azul)



Puerta de acceso

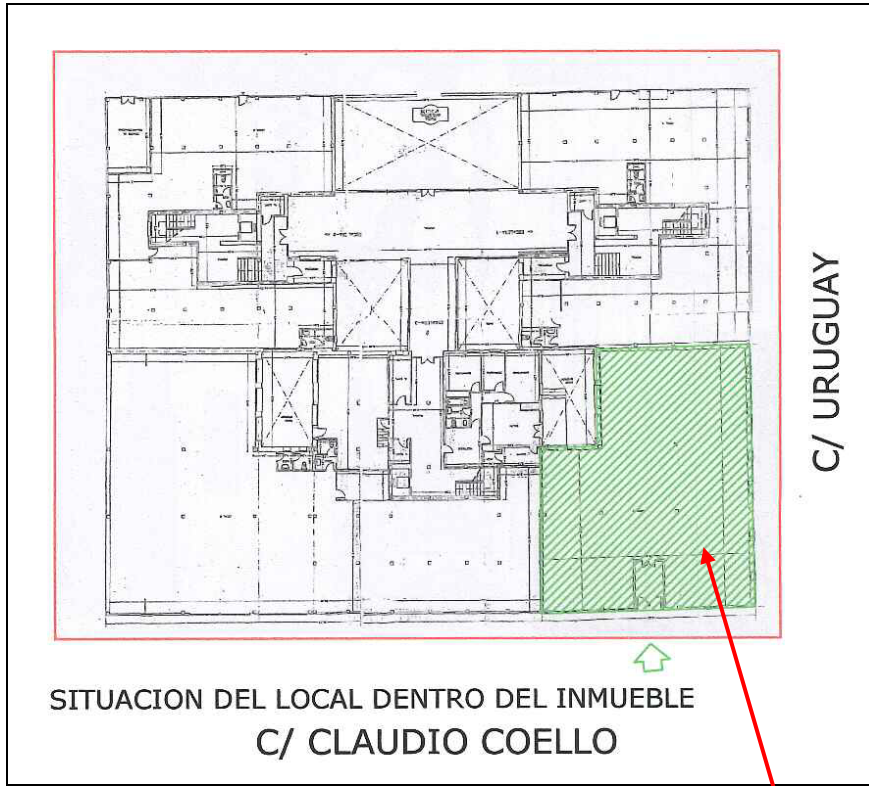
CORREO ELECTRÓNICO

inviedbuzon@oc.mde.es

ISAAC PERAL, 20
28015 MADRID
TEL: 91-6020601
FAX 91-6020928

MARIO JAVIER TALAVERA INIESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5UIPIHP9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>

SITUACIÓN DEL LOCAL EN SU EDIFICIO DEL Nº 3



SITUACIÓN



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

La propiedad objeto de subasta se encuentra en el término municipal de Alicante, dentro del conjunto inmobiliario sito en la calle Jacinto Benavente nº 4. Este conjunto está formado por un bloque de viviendas con locales en planta baja, con acceso principal por el nº 4 de la calle Jacinto Benavente y con acceso a tres locales por la calle Claudio Coello.

Se trata de un local con forma de polígono irregular en "L"; en esquina, que presenta fachada principal a la calle Claudio Coello, por donde tiene su acceso independiente, con vuelta a la calle Uruguay.

Su último uso ha sido dependencias municipales con tres aulas-talleres y un gimnasio. El acceso se realiza a través de una puerta metálica de dos hojas desde la calle Claudio Coello, a través de un zaguán, el cual da paso a un distribuidor que sirve de acceso al resto de dependencias. Consta, además de este distribuidor, de cinco estancias más y un núcleo de aseos y vestuarios y un pequeño aseo de personal.

Todas las dependencias tienen huecos de ventanas, protegidas con reja metálica, a ambas calles, excepto una de ellas y un aseo que se iluminan a través del patio interior. Exteriormente, la fachada está revestida con un acabado de tirolesa con acabado de pintura. La calle Uruguay tiene pendiente hacia la calle Claudio Coello, lo que produce que la fachada que recae hacia esta calle Uruguay se encuentre, en uno de sus extremos, un metro por debajo de la rasante de la calle.

Interiormente, el solado de terrazo, salvo en los aseos y vestuarios donde es de gres y en el gimnasio existe una lámina de pvc adherida al terrazo.

Tiene una altura libre de 3,50 m.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA. Número treinta y siete.- Local designado como local cinco, sito en la planta baja, escalera tres, del edificio de la calle Jacinto Benavente número cuatro, tiene su entrada por la calle Claudio Coello, teniendo el número tres de la citada calle, de Alicante. Su superficie construida con parte proporcional de zonas comunes es de cuatrocientos metros noventa y siete de decímetros cuadrados (400,97 m²). Se compone de varias dependencias y servicios.

Sujeta a las limitaciones y normas de los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece.



Linderos:

Frente, por donde tiene su entrada, con calle Claudio Coello.

Derecha, con calle Uruguay.

Izquierda, con patio interior y local cuatro de su misma planta y escalera.

Fondo, con local uno de su misma planta de la escalera uno.

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de 5,18%.

DATOS REGISTRALES

Inscrita en pleno dominio a favor del Estado, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, como finca número 156, al tomo 3, Libro 3, Folio 175, Inscripción 2ª del registro de la propiedad número ocho de Alicante.

IDUFIR: 03054000681414.

CARGAS Y SERVIDUMBRES

Al margen de la inscripción/anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 15/07/13, según la cual:

Queda afecta, por cinco años, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 23/01/18, según la cual:

Queda afecta, por cinco años, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

En el pleno municipal del Ayuntamiento de Alicante celebrado el 6 de febrero de 2015 se acuerda: "(...) adoptó los siguientes acuerdos respecto al proceso de tramitación del plan general revisado:



Primero. Desistir de la tramitación de la revisión del plan general, a fin de confeccionar otro planeamiento más acorde con las necesidades actuales.

Segundo. En consecuencia, revocar los acuerdos adoptados por el Pleno de la corporación, en sesiones de 15 de octubre de 2008, por el que se sometió a información pública el plan general revisado; 17 de abril de 2009, por el que se aprobó provisionalmente el plan general revisado; y 31 de mayo de 2010, por el que se aprobó provisionalmente por segunda vez el plan general revisado y se acordó remitirlo a la consellería competente en Urbanismo para su aprobación definitiva, supeditando la eficacia de este acuerdo revocatorio y los plazos para su impugnación a la firmeza del acuerdo de desistimiento.

Tercero. Trasladar los presentes acuerdos a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, solicitándole que en virtud del desistimiento acordado, archive, sin resolver definitivamente, el procedimiento aprobatorio del plan general revisado, devolviendo la documentación al Ayuntamiento."

Por lo tanto se desiste por parte del Ayuntamiento de Alicante, de la tramitación de la Revisión del Plan General, quedando por tanto en vigor el PGMOA de 27 de marzo 1987.

Tras consultar las modificaciones y desarrollo del PGMOA 1987, la parcela donde se encuentra ubicado el inmueble, no se ve afectada por ningún instrumento de desarrollo (Plan de reforma interior, Estudio de detalle o Unidad de Actuación).

Según el PGOU de 1987 de Alicante y sus Normas Urbanísticas (Texto refundido 6. Ver Anexo 111), el suelo donde se ubica el inmueble:

Clasificación: Suelo urbano.

Calificación: ES2A. Zona ensanche, condiciones de volumen 2º grado y nivel A de compatibilidad de usos.

Uso predominante: Residencial.

Usos compatibles:

- a) Terciario-alojamiento temporal en planta baja, primera y edificio exclusivo.
- b) Terciario-Comercial en planta baja y primera. Salas de reunión en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.
- c) Terciario-oficinas: en planta baja y plantas de pisos.



- d) Industrial (solo se admiten talleres de reparación y talleres artesanales) en planta baja y edificio exclusivo.
- e) Dotacional e infraestructuras, en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios y/o dotacionales.

DATOS CATASTRALES

De acuerdo a la certificación catastral obtenida, 04 de diciembre de 2023, el inmueble que se subasta consta de las siguientes características:

- * Parcela de naturaleza urbana, uso comercial, con referencia catastral **9294602YH1499C0037MZ**, con una superficie construida de 401,00 m².

Titularidad: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, 100%.

VALORACIÓN

Según Informe técnico de valoración de la Subdirección General Técnica y de Enajenación fechada en diciembre de 2023, y cuyo importe se refleja en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras.

OBSERVACIONES

La superficie y valoración que figuran en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras deben considerarse como cuerpo cierto y tanto alzado respectivamente. Se entiende que los licitantes conocen la finca, así como sus características físicas, urbanísticas y jurídicas, que expresamente admiten, y que han sido tenidas en cuenta a todos sus efectos al concurrir a esta licitación.

Madrid, diciembre de 2023

Conforme:
EL SUBDIRECTOR GENERAL TÉCNICO
Y DE ENAJENACIÓN
Firmado digitalmente al margen
Mario J. Talavera Iniesta

El Ingeniero Jefe de la Unidad Patrimonial 2
Firmado digitalmente al margen
Francisco J. Núñez Frasquet

EDIFICIO DONDE ESTÁ EL LOCAL



Edificio donde está el local

C/ Uruguay





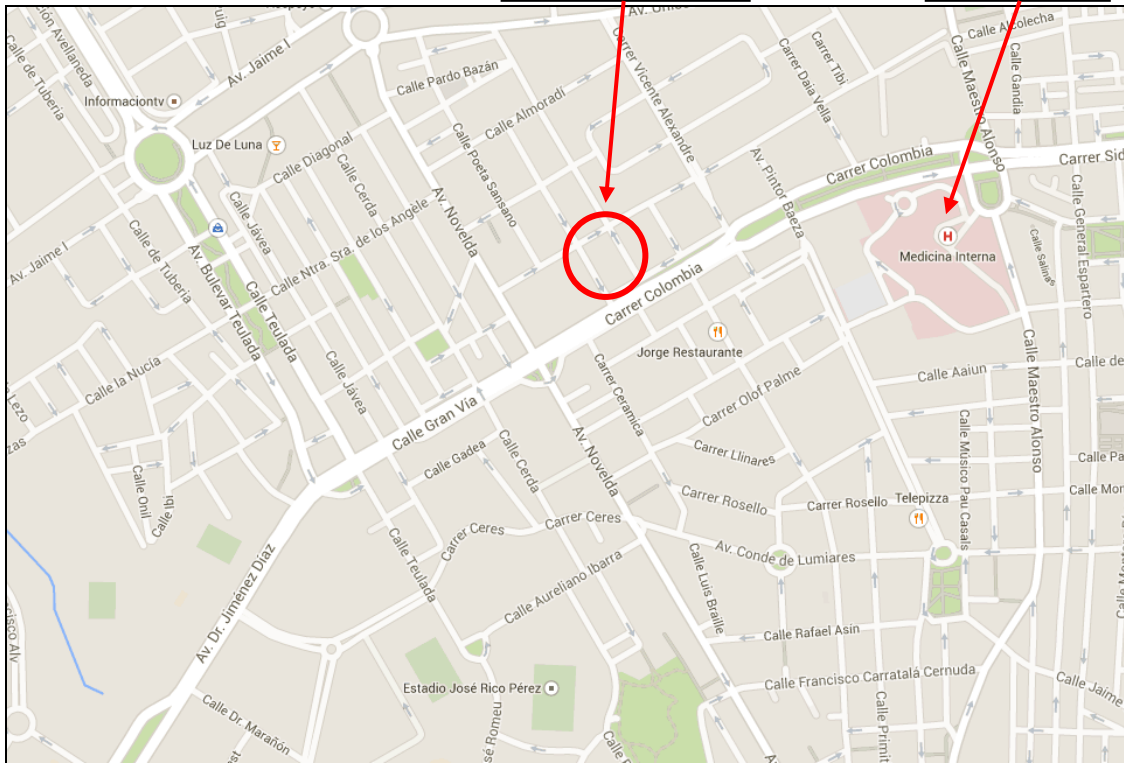
SITUACIÓN EN EL CASCO URBANO DE ALICANTE



Estadio Rico Pérez

SITUACIÓN

Hospital



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, acción=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, acción=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5UIIPIHP9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO DE ALICANTE
REGISTRADOR TITULAR: MARIA ROSA MARTINEZ MARTINEZ -DNI/NIF: 77.705.986-A

Alicante, a veintitrés de enero del año dos mil dieciocho.

Interés legítimo: cancelación servidumbre

DATOS DE INSCRIPCIÓN

REGISTRAL 156 CODIGO REGISTRAL UNICO/IDUFR 03054000681414
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3 Libro: 3 Folio: 175

DESCRIPCIÓN

URBANA.- NÚMERO TREINTA Y SIETE.- Local designado como local cinco, sito en la planta baja, escalera tres, del edificio de la Calle Jacinto Benavente número cuatro, tiene su entrada por la calle Claudio Coello, teniendo el número tres de la citada calle, de Alicante.- Su superficie construida con parte proporcional de zonas comunes es de cuatrocientos metros noventa y siete decímetros cuadrados.- Se compone de varas dependencias y servicios.- Linda: por su frente, por donde tiene su entrada, con calle Claudio Coello; por la derecha, con calle Uruguay; por la izquierda, con patio interior y local cuatro de su misma planta y escalera; y por el fondo, con local uno de su misma planta de la escalera uno.- Le corresponde una cuota de participación en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de cinco enteros dieciocho centésimas por ciento.

Sujeta a las limitaciones y normas de los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio.

TITULARIDAD

INSTITUTO VIVIENDA INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTO DEFENSA con C.I.F. Q2801824J, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO
- Adquirida por CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, en virtud del documento administrativo, de fecha 27 de Mayo de 2013, por el INSTITUTO VIVIENDA INFRAESTRUCTURA EQUIPAMIENTO DEFENSA.
- Inscripción 2ª. En la fecha 15 de Julio de 2013, al tomo 3, libro 3, folio 175.

CARGAS

Al margen de la inscripción/anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 15/07/13, según la cual:
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 23/01/18, según la cual:
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ALICANTE 03054000681414

Pág: 1 de 2

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECCIÓN General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

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

Hons. 3.01 euros N° 4-1-F ARANCEL.
I.V.A. ,63 euros
TOTAL 3.64 euros

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple 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)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ALICANTE 03054000681414

Pág: 2 de 2



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 Referencia catastral: 9294602YH1499C0037MZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CLAUDIO COELLO 3 Es:3 Pl:00 Pt:05 03010 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Clase: Urbano
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 401 m² **Año construcción:** 1978
Valor catastral [2023]: 170.272,88 €
Valor catastral suelo: 42.043,82 €
Valor catastral construcción: 128.229,16 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF	G2801824J	100,00% de propiedad	CL ISAAC PERAL 32 28015 MADRID (MADRID)

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
300005	COMERCIO	358		ELEMENTOS COMUNES	43

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.417 m² Parcela con varios inmuebles (división horizontal) Coeficiente de participación: 5,1800 %



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: MINISTERIO DE DEFENSA, INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA
Finalidad: Tasación
Fecha de emisión: 04/12/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 C.B.: TPMBE7J8W081TEEX (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/12/2023



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
 FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
 Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5U1TIPHP9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



MARIO JAVIER TALAVERA NIESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIHPH9 en https://www.pap.hacienda.gob.es

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: 9294602YH1499C0037MZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 9294604YH1499C0001FJ

Localización: CL COLOMBIA 5
ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ORGANIZACION Y ASESORAMIENTO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS	B06004252	CL RONDA NARCISO MONTURIOL 14 B.A. 46980 PATERNA (VALENCIA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 7FMS67J8W0817EEK (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firm: 04/12/2023

Hoja 2/2



INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Normas Urbanísticas – Texto Refundido – 6

CAPITULO 3º: ENSANCHES (CLAVE ES)

Art. 121. Delimitación y caracterización.

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave ES, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1 y 2) y de las condiciones de compatibilidad de usos (Niveles "a", "b" y "c").
2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de manzana cerrada con patio de manzana.

Art. 122. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 6'00 m.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 250 m², un linderero frontal de, al menos, 15 m. de longitud, y podrá inscribirse en ellas un círculo de 15 m. de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60º sexagesimales.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 123. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /2\]](#)

1. La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, en Grado 2 se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación tendrá un fondo delimitado por las alineaciones interiores, que se establecerán con arreglo a los siguientes criterios:

a) La superficie de cada manzana ocupada por la edificación no podrá exceder del 85% de la superficie total de la manzana en cuestión. Si, como consecuencia de estas reglas para señalamiento de alineaciones interiores, resultarán fondos edificables superiores a 20 m., el porcentaje citado se disminuirá en lo necesario para lograr dicho fondo máximo. Asimismo, deberá reducirse la ocupación lo necesario para evitar que la anchura del patio de manzana sea inferior a la mitad de su altura.

b) Las alineaciones interiores serán paralelas a las exteriores, configurando un fondo edificable de anchura uniforme para toda la manzana y de profundidad no superior a 20 m.

c) Las alineaciones interiores se establecerán por el Ayuntamiento para cada manzana con motivo de la primera petición de cédula urbanística que se solicite sobre un solar de la misma.

d) Cuando, en aplicación de las anteriores reglas, no se pudiera alcanzar en una manzana un fondo edificable de al menos 7'50 m., no se formará patio de manzana en la misma.

Página nº 127



Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Normas Urbanísticas – Texto Refundido – 6

3. Cuando por las condiciones preexistentes sea imposible la configuración de patio de manzana según las reglas del apartado anterior, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de modificar las alineaciones interiores. Dicho Estudio de Detalle abarcará una manzana completa y no podrá suponer aumento de la altura permitida ni de la ocupación del 85% de la superficie de la manzana, ni causar perjuicios a terceros.

4. Si una parcela no alcanza el fondo edificable, podrá construirse en ella siempre que con ello no se impida que las colindantes alcancen el referido fondo. Si lo impidiera, y por las condiciones de consolidación de la manzana no fuera posible acudir a una Normalización de Fincas para resolver tal situación, la parcela en cuestión tratará el testero de la misma como fachada si el fondo de ésta es superior a 10'50 m., y como medianera si es inferior.

5. Podrán sobresalir de la alineación interior:

a) Las construcciones subterráneas.

b) Los espacios libres de parcela no edificables en plantas de pisos por tratarse de patio de manzana, sólo podrán construirse en planta baja si la superficie de dichos espacios libres no alcanza los 200 m².

c) Los elementos salientes, según la regulación que de los mismos se contienen en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. Cuando en esta regulación se tome como referencia el ancho de calle, se entenderá como tal la distancia existente entre la fachada interior y el lindero enfrentado a la misma. Si se tratara de patios transitables, la distancia de los elementos salientes al lindero enfrentado será, como mínimo, igual al tercio de la altura del elemento en cuestión.

d) Cuando la parcela esté en todas sus medianerías laterales y testero rodeada de edificaciones que no hubiesen previsto el patio de manzana, y la alineación interior, fijada por el fondo máxima edificable, no permitiese que las dimensiones del patio de manzana que le correspondiera fuese iguales o superiores a las dimensiones mínimas exigidas a los patios de parcela, la edificación podrá alcanzar el testero de la parcela.

6. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del Cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE (m)	GRADO 1		GRADO 2	
	Nº Plantas	H (m)	Nº plantas	H (m)
Menor de 9 m	3	10'10	2	7'05
9 m. a menos de 12 m.	3	10'10	3	9'85
12 m. a menos de 16 m.	4	12'90	4	12'65
16 m. a menos de 19 m.	6	18'50	5	15'45
19 m. a menos de 23 m.	7	21'30	6	18'25
23 m. y superiores	7	21'30	7	21'05

En la aplicación de estas condiciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Página nº 128



a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta la fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. o más de la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m., o a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas -el ático podrá entonces avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratara de una planta de piso.

b) En calles con ancho inferior a 16 m. en el Grado 1 y a 12 m. en el Grado 2, si la planta baja tuviera 4'50 m. de altura de altura libre y no admitiera entreplanta, se permitirá una planta más de piso y 1'55 m. más sobre la altura total de cornisa, sobre la establecida en el Cuadro anterior.

c) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el Cuadro anterior, serán los grafiados en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano del presente Plan General.

d) Se permite la construcción de entreplantas, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas.

e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m. o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

f) La altura mínima de planta baja será: en Grado 1 de 4'50m. en calles de ancho inferior a 16 m. y de 6'00 m. en el resto y en Grado 2 de 5'75 m., excepto cuando se aplique lo establecido en el apartado b) anterior que podrá ser de 4'50m. La altura mínima de las plantas de pisos será de 2'70 m. en ambos grados.

Cuando la planta baja ocupe el patio de manzana, en las condiciones determinadas en el art. 123.5.b), su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

Cuando se trate de edificios de uso exclusivo terciario, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá que la altura mínima de la planta baja sea de 4'50 m., siempre que se mantenga a lo largo de al menos todo un lado de la manzana y se realice una transición armónica en los lados adyacentes.

g) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a la del fondo edificable que le corresponda a la manzana. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Art. 124. Condiciones estéticas.

1. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela a partir del fondo máximo edificable.

2. A fin de armonizar las alturas de las plantas bajas, en calles de ancho inferior a 16 m. en Grado 1 la altura de la planta baja se dispondrá en función de las colindantes, pudiendo llegar a 6'00 m. (\pm 0'50 m.) de altura si ambas colindantes ya la tuvieran.

3. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

**Art. 125. Condiciones higiénico-sanitarias.**

1. No se permiten patios ingleses recayendo a fachada exterior.
2. No se permite que las estancias de las nuevas viviendas resuelvan la iluminación y ventilación exclusivamente por huecos recayentes a patios cerrados.

Art. 126. Usos. [\[MP /1, MP /9, MP /22, MP /24\]](#)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en el Nivel "c", además, en plantas de pisos.

b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja y primer piso; en Niveles "b" y "c" en planta baja. Se permiten salas de reunión en Nivel "a" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "c" en planta baja, primer piso, plantas de piso y edificio exclusivo; se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Pablo Iglesias, Benito Pérez Galdós, General Marvá (excluida esta), Plaza de Los Luceros (excluida ésta) y Alfonso el Sabio (excluida ésta)

c) Terciario-oficinas: en niveles "a" y "b" en planta baja y plantas de pisos; en Nivel "c" en planta baja y plantas de pisos, excepto en los locales en planta baja con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, en los que en esta planta y en un fondo de 10 m. solamente se permiten elementos de circulación de acceso al primer piso.

d) Industrial (sólo se admiten talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.

e) Dotacional e infraestructuras: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios y/o dotacionales; en Nivel "c" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de pisos aquéllas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

Por el contrario, si en una planta denominada piso primero en el proyecto que sirvió de base para su edificación, se hubiesen realizado, o se realizaran en el futuro, obras por las que se uniese a la planta baja formando un solo local, tendrá la consideración de planta baja, a los referidos efectos de compatibilidad de usos.

FOTOGRAFÍAS



Puerta de acceso

Fachadas a calle Claudio Coello (por donde tiene el acceso) y calle Uruguay



Puerta de acceso y pasillo

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>



Distribuidor interior



Interior-aula



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>



Interior - aula



Interior – gimnasio



Aseos



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-04 14:00:02 CET, accion=Firma, cargo=Subdirector GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2023-12-04 13:30:13 CET, accion=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP_GNA6UW6NSKZFZNE2W9F5IUTIPHP9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>