

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE
PRIEGO (CUENCA)

ORDENANZAS GENERALES

1.- DISPOSICIONES GENERALES	6
1.1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN (NPO)	6
1.2.- VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (NPO)	7
1.3.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. (NPO)	7
1.4.- DOCUMENTACIÓN (NPO).....	7
1.5.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (NPO)	8
1.6.- MODIFICACIÓN Y REVISIÓN (NPO).....	9
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	10
2.1.- FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA. (NPO)	10
2.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (NPO)	10
2.3.- DERECHOS BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO (NPO).....	14
2.4.- DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS (NPO)	15
3.- GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	16
3.1.- DEFINICIÓN (NPO)	16
3.2.- ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO (NPO).....	16
3.3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (NPO)	16
3.4.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (NPO).....	17
3.5.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (NPO)	17
4.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO	17
4.1.- CONTENIDO (NPO)	17
4.2.- DETERMINACIONES SOBRE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	17
4.2.1.- FINCA/PARCELA	17
4.2.2.- LINDEROS (NPO)	19
4.2.3.- ALINEACIONES	19
4.2.4.- FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN	20
4.2.5.- OCUPACIÓN	20
4.2.6.- PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS	21
4.2.7.- RASANTE. (NPD)	21
4.3.- DETERMINACIONES SOBRE EDIFICABILIDAD, FORMA Y VOLUMEN.....	21
4.3.1.- EDIFICABILIDAD	21
4.3.2.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO	22
4.3.3.- MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD	23
4.3.4.- ALTURAS.....	24
4.3.5.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	28
4.3.6.- VUELOS	28

4.3.7.-	PATIOS	29
4.4.-	DETERMINACIONES SOBRE INSTALACIONES, DOTACIONES Y SERVICIOS	30
4.4.1.-	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	30
4.4.2.-	INSTALACIONES	32
4.4.3.-	DOTACIONES Y SERVICIOS	37
4.4.4.-	APARCAMIENTOS	39
4.5.-	DETERMINACIONES ESTÉTICAS	41
4.5.1.-	CONDICIONES GENERALES (NPD)	41
4.5.2.-	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS (NPD)	41
4.5.3.-	ELEMENTOS SALIENTES QUE AFECTAN A LA VÍA PÚBLICA (NPD)	42
4.5.4.-	SERVIDUMBRES URBANAS (NPD)	44
4.5.5.-	CERRAMIENTOS	44
4.5.6.-	DETERMINACIONES ESTÉTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES	45
4.5.7.-	DETERMINACIONES ESTÉTICAS. ZONAS PRODUCTIVO – COMERCIAL E INDUSTRIALES	46
4.5.8.-	EDIFICACIONES DOTACIONALES O DE EQUIPAMIENTO(NPD)	47
4.5.9.-	PROTECCIÓN DE ARBOLADO	47
4.5.10.-	CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO (NPD)	48
5.-	DETERMINACIONES SOBRE USOS Y ACTIVIDADES	48
5.1.-	TIPOLOGÍAS (NPO)	48
5.2.-	REGULACIÓN (NPO)	49
5.3.-	USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS (NPO).....	49
5.4.-	RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS (NPO).....	51
5.5.-	USO DE EQUIPAMIENTOS	51
5.5.1.-	DEFINICIÓN (NPO)	51
5.5.2.-	USOS PORMENORIZADOS INCLUIDOS (NPO).	51
5.5.3.-	CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS.(NPD)	52
5.6.-	USO INFRAESTRUCTURAS	53
5.6.1.-	DEFINICIÓN .(NPO)	53
5.6.2.-	CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS(NPD)	53
5.7.-	USO PRODUCTIVO - COMERCIAL	53
5.7.1.-	DEFINICIÓN. (NPD)	53
5.7.2.-	USOS PORMENORIZADOS (NPD)	53
5.7.3.-	CONDICIONES GENERALES PRODUCTIVO COMERCIAL. (NPD)	55
5.7.4.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ALMACENES. (NPD)	56
5.7.5.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL (NPD).....	56
5.7.6.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO INDUSTRIAL. (NPD).58	
5.7.7.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL (NPD)	58
5.7.8.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS. (NPD)	60
5.7.9.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO.(NPD)	60
5.7.10.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO Y DE HOSTELERÍA NO HOTELERO. (NPD)	61
5.7.11.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO OFICINAS. (NPD)	61
5.7.12.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SERVICIO DE CARRETERAS.(NPD)	62
5.8.-	USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES	62
5.8.1.-	DEFINICIÓN (NPO)	62
5.8.2.-	USOS PORMENORIZADOS (NPO)	62

5.8.3.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTOS (NPD)	63
5.8.4.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE AUTOBUSES (NPD).....	68
5.8.5.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE MERCANCÍAS (NPD).....	68
5.8.6.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE SERVICIO (NPD)..	68
5.8.7.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RED VIARIA PEATONAL. (NPD) ..	69
5.8.8.-	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RED VIARIA DE VEHÍCULOS. (NPD).....	69
5.9.-	USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	70
5.9.1.-	DEFINICIÓN (NPO)	70
5.9.2.-	CONDICIONES GENERALES .(NPD)	70
5.10.-	USOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	72
5.10.1.-	DEFINICIÓN (NPO)	72
5.10.2.-	CONDICIONES GENERALES (NPD)	72
5.11.-	USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	72
5.11.1.-	DEFINICIÓN. (NPO)	72
5.11.2.-	USOS PORMENORIZADOS. (NPO)	72
5.11.3.-	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS LIBRES EQUIPADOS. (NPD)	73

6.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.....73

6.1.-	DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA. (NPO)	73
6.2.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO. (NPO).....	73
6.3.-	CONDICIONES GENERALES.....	74
6.3.1.-	PARCELACIONES RÚSTICAS.(NPO)	74
6.3.2.-	NÚCLEO DE POBLACIÓN. (NPO)	75
6.4.-	CONDICIONES DE USO EN EL SUELO RÚSTICO.....	75
6.4.1.-	USOS PREDOMINANTES. (NPO)	75
6.4.2.-	USOS AUTORIZABLES.(NPD)	76
6.4.3.-	USOS PROHIBIDOS.(NPD)	77
6.5.-	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, ACTUACIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO RÚSTICO. (NPO)	77
6.6.-	REQUISITOS DE LOS ACTOS DE APROVECHAMIENTO Y USO DEL SUELO. (NPO).....	77
6.6.1.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA. (NPD).....	78
6.6.2.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL CUIDADO Y MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL. (NPD).....	78
6.6.3.-	EXTRACCIÓN Y TRANSFORMACION DE RECURSOS.EXTRACCIONES MINERAS.(NPD)	78
6.6.4.-	CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE VERTIDO Y GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS Y DEPOSITO DE MATERIALES. (NPD).....	81
6.6.5.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. (NPD).....	82
6.6.6.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA. (NPD).....	83
6.6.7.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DOTACIONALES O DE EQUIPAMIENTOS. (NPD)	83

6.6.8.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA Y A LAS ACTIVIDADES DE OCIO Y DEPORTIVAS. (NPD)	83
6.6.9.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA. (NPD)	84
6.6.10.-	CONDICIONES DE INVERNADEROS.(NPD)	84
6.6.11.-	CONDICIONES DE CERRAMIENTO DE PARCELAS. (NPD)	84
6.6.12.-	CONDICIONES DE MUROS DE CONTENCION Y ATERRAZAMIENTOS. (NPD)	85
6.7.-	OTRAS CONDICIONES SOBRE EDIFICACIONES, ACTUACIONES E	
	INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO. (NPD)	85

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN (NPO)

1. Objeto de este Plan de Ordenación Municipal es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de Priego, en aplicación de la LOTAU en sus artículos 45 al 47 para cada clase de suelo y se elabora junto con las razones de ordenación expresadas en la memoria en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 24 de la LOTAU.

2. El presente Plan de Ordenación Municipal es el resultado de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 9-JULIO-1981.

3. Existen en este documento referencias a textos legislativos específicos bien Estatales, bien Autonómicos con las siguientes correspondencias:

LOTAU.- Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de las Actividades Urbanísticas.

LML.- Ley 7/1997 de 14 de Abril de 1997.

LC.- Ley nº 7 de 30 de Septiembre de 1993 de Carreteras del Estado.

LPC.- Ley nº 2/1988 de 31 de Mayo de Conservación del Suelo y Protección de cubiertas vegetales naturales.

RPC.- Reglamento de la Ley nº 2/1988.

LCCM.- Ley nº 9 de Carreteras y Caminos de 28 de Diciembre de 1990 de Castilla - La Mancha.

LABCM.- Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha.

RC.- Reglamento General de Carreteras del Estado. RD nº 181 de 2 de Septiembre de 1994.

LVP.- Ley 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

LA.- Ley de Aguas 2 de Agosto de 1.985

RDPH. Real Decreto 879/1976 del 11 de Abril.

LIA Ley 5/1999 8 abril Evaluación Impacto Ambiental

OTCLM Ley 8/1999 de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla La Mancha.

LGT Ley 11/1998 de 24 abril, General de Telecomunicación y Reglamentos que lo desarrollan.

L.O.E. Ley de Ordenación de la Edificación. Ley 38/1999 de noviembre ,Ordenación de la Edificación.

RD 1627/1997 de 34 octubre, Medidas Mínimas de Seguridad y Salud en obras de construcción.

RD-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, de Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

Resolución 25 de mayo de 1998. Zonas sensibles en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

RD 1423/82,Reglamento técnico-sanitario para el abastecimiento y control de las aguas potables de consumo público.

Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

Habrá que tener presente también los Planes Hidrológicos de Cuenca, los Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

Otros Planes o figuras de ordenación del territorio, como pueden ser los Planes de Desarrollo Rural, los Planes Forestales...

RD-LIA 9/2000 de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/86 de Evaluación del Impacto Ambiental.

LIF Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales.

1.2.- VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (NPO)

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la Aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha y mantendrá su vigencia indefinidamente (Artículo 42.3 LOTAU) sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan acordarse conforme a lo dispuesto en los Artículos 39 y 40 de la citada Ley.

1.3.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. (NPO)

La publicación en el BOCLM del documento Aprobado Definitivamente conlleva los siguientes efectos:

Publicidad.- Cualquier ciudadano tiene el derecho a consultar su documentación, que a tal efecto estará a su disposición en las dependencias que el Ayuntamiento determine.

Ejecutoriedad.- Que supone la declaración de utilidad pública de las obras pre vistas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación e imposición de servidumbres y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública Urbanística competente para la ejecución de sus determinaciones.

Obligatoriedad.- Que implica el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan tant o a la Administración como a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales o Consejerías, a realizar en el ámbito del Plan, deberán cumplir lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título II de la LOTAU.

No obstante lo anterior, podrá autorizarse usos y obra de justificado carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 172 de la LOTAU, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

1.4.- DOCUMENTACIÓN (NPO)

1. Documentación vinculante.

Para llevar a cabo el cometido que la Legislación Urbanística otorga al planeamiento de Ordenación Municipal, el Plan de Priego comprende los siguientes documentos:

a) Documentos escritos.

Memoria Informativa y Justificativa.- Que explicitan los objetivos del Plan, la estrategia seguida en las diferentes clases de suelo y en los diferentes sistemas de infraestructuras, dotaciones y servicios y aportan cuantos datos urbanísticos han sido necesarios para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Normas Urbanísticas.- Que incluyen el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo. Estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

Lógica Secuencial de las Acciones de Desarrollo del POM.- Que incluye una evaluación de las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución.

b) Documentos gráficos.

Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.

Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones del Plan General, la clasificación y calificación del suelo y los sistemas de dotaciones e infraestructuras.

2. Documentación no vinculante.

Constituyen esta documentación el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en el Plan para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta.

Así como anexos normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal. Entre ellos se encuentran las Normas de Tramitación y la Gestión y Ejecución del Plan

1.5.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (NPO)

Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y finalidad expresados en la Memoria Justificativa.

A este respecto deberá entenderse que prevalecen:

1. Las determinaciones de la Ordenanza Particular sobre las de la Ordenanza General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para aquellos aspectos o temas que no se regulen en la Ordenanza Particular.
 2. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de las mediciones efectuadas en planos sin acotar.
 3. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate, frente a las del resto de los planos.
 4. Las determinaciones del plano de mayor escala frente a las del de menor escala.
 5. Cuando sobre un mismo ámbito, claramente definido e identificable, el resultado de una medición sobre el terreno, debidamente acreditada por técnico competente, fuera diferente de la atribuida por el Plan, prevalecerá la medición real.
- Los planos/esquemas deben entenderse como indicativos del modelo territorial diseñado/propuesto por el Plan, sin que, en consecuencia, tengan alcance normativo.

Cuando, aun utilizando los anteriores criterios de interpretación se mantuvieren las dudas o imprecisiones, prevalecerá la solución que implique una menor edificabilidad y/o una mayor superficie para equipamientos.

1.6.- MODIFICACIÓN Y REVISIÓN (NPO)

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la LOTAU, se entiende por revisión la reconsideración total de la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan de Ordenación Municipal o de los elementos fundamentales del modelo territorial y, en todo caso, de la ordenación estructural.

El modelo territorial planteado por el Plan de Ordenación Municipal, permite un crecimiento muy superior al programado. La difícil topografía existente en el Casco Urbano y su entorno inmediato, los accidentes geográficos (ríos y arroyos), y las infraestructuras existentes, hace difícil cambios radicales de modelo propuesto. No obstante ello es posible sí:

- a) Existe un cambio radical en la red viaria supramunicipal.
 - b) Se produce una modificación sustancial del papel de Priego en la comarca.
 - c) Tienen lugar cambios supramunicipales que aconsejaran la modificación de la calificación del Sector Productivo Comercial.
 - d) El desarrollo de los municipios colindantes exigiera una respuesta urbanística no compatible con el modelo propuesto.
2. Transcurridos doce años de la vigencia del Plan de Ordenación Municipal, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de su revisión por haberse producido alguna o algunas de las circunstancias anteriormente señaladas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes, sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.
 3. Toda reconsideración de los elementos contenidos en el POM, no recogidos en lo dispuesto en el párrafo 1, supondrá y requerirá una modificación (Art. 41 de la LOTAU).

Las modificaciones podrán tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando afecten a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal:

- No podrán alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación que afecte al destino de parques, zonas verdes y espacios libres, zonas deportivas, de recreo y expansión o equipamientos, si el procedimiento se inicia antes de transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del POM.
 - No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinaciones de nivel de POM una vez transcurridos doce años de la publicación del acuerdo de su aprobación si previamente no se hubiera adoptado acuerdo razonado del Pleno de la innecesariedad de la revisión.
4. Las determinaciones del POM se agrupan en dos tipos:
 - a) De nivel de Plan de Ordenación Municipal. Determinaciones que corresponden a la función legal que la ley atribuye al POM. (NPO)
 - b) De nivel de planeamiento de desarrollo. Determinaciones que corresponden a la función que la Ley atribuye a Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle. (NPD)

Son determinaciones de tipo a) (NPO):

- Las directrices que resultan del modelo territorial.

- La clasificación del suelo.
- La delimitación de sectores y condiciones para su incorporación al desarrollo urbano.
- Los usos globales, compatibles, intensidades de uso y densidades edificatorias máximas.
- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.
- Sistemas Generales.
- Las Normas y Ordenanzas identificadas como de nivel ciudad.

Son determinaciones de tipo b) (NPD):

- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana.
- Los espacios públicos, dotaciones y redes de infraestructuras de nivel local (tanto en suelo urbano, como urbanizable).
- Los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- Las Normas y Ordenanzas identificables como de nivel local.

En las modificaciones de tipo a) será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (Art. 38.2 de la LOTAU).

En cada artículo de las Ordenanzas Generales se hace referencia al nivel de la determinación o determinaciones que contiene, añadiendo entre paréntesis las letras **NPO para indicar nivel de Plan de Ordenación Municipal y NPD para indicar nivel de planeamiento de desarrollo.**

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.1.- FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA. (NPO)

La acción urbanística sobre el régimen del suelo, atenderá a las siguientes finalidades:

- Subordinar los usos del suelo y de las edificaciones al interés general.
- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados, acordes con el medio ambiente urbano o natural y garantizando el cumplimiento de las disposiciones y cargas derivadas de la misma.
- Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- Impedir la especulación del suelo, la vivienda u otros usos de interés social.
- Impedir la desigual distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

2.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (NPO)

1.- CLASIFICACIÓN.

El P.O.M. de Priego en su función de ordenación integral del territorio, divide el término municipal en las siguientes clases de suelo, en función de su propio grado de urbanización y su papel en el proceso de desarrollo urbano para la consecución del modelo territorial previsto:

A) Suelo Urbano.- Delimitado conforme a lo dispuesto en el Artículo 45 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio (LOTAU).

Dentro de esta clase de suelo se distingue el suelo urbano de actuación directa o asistemática (suelo urbano consolidado), y el suelo urbano de actuación sistemática o mediante unidades de actuación (suelo urbano no consolidado)

- A.1) Suelo Urbano Consolidado.- Aquel en el que el POM detalla todas las determinaciones necesarias para que pueda concederse licencia sin la redacción previa de ningún planeamiento. No está sujeto a Actuaciones Urbanizadoras, sin perjuicio de la obligatoriedad de ejecutar previa o simultáneamente las obras de urbanización precisas para su conversión en solar.
- A.2) Suelo Urbano No Consolidado.- Aquel que requiere de la redacción de algún instrumento subordinado de planeamiento y/o de una Actuación Urbanizadora con carácter previo a la concesión de la licencia de obra.

Son suelos en los que el Plan ha definido la ordenación, pero que precisan de un proceso de distribución de beneficios y cargas, reparcelación y posterior urbanización (Programa de Actuación Urbanizadora). Se identifican con las iniciales UE (Unidades de Actuación). Con independencia de lo anterior, el Suelo urbano podrá ser consolidado o no consolidado conforme a lo dispuesto en el Artículo 45.1 y 2 de la LOTAU.

B) Suelo Urbanizable.- Suelo cuyo desarrollo e incorporación al proceso urbanizador se considera posible mediante su urbanización en las condiciones que el Plan determine y de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

C) Suelo Rústico.- Suelo que por tener la condición de bien de dominio y uso público natural, por sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos o arqueológicos, por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, por contener riquezas naturales o por resultar objetiva y razonablemente inadecuado, bien sea por su innecesariedad, bien por sus características físicas, el Plan lo mantiene al margen del desarrollo racional del proceso urbanizador.

Se distinguen dos tipos:

C.1) Rústico de Reserva (RR). Suelo que resulta inadecuado para un desarrollo urbano racional.

C.2) Rústico de Protección (RP). Suelo que requiere de una protección específica garante de la protección de sus características, por razón de los valores e intereses en él concurrentes.

Dentro de este segundo tipo se distinguen los subtipos siguientes:

Suelo Rústico de Protección Ambiental (RPA). Cuando la protección se deriva de la condición de espacio natural de dominio público que en él concurren.

Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC) Cuando su protección se deriva de la condición de recinto de Interés Cultural.

Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP). Cuando la protección se deriva de su condición de valor medioambiental especial y paisajístico.

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (PI). Cuando la protección se deriva de la necesidad de preservar su funcionalidad por las infraestructuras e instalaciones de las que está afectado

2.- CALIFICACIÓN.

Se entiende por Calificación la definición, por la ordenación urbanística, del destino y la utilización completas del suelo. Esta definición se lleva a cabo mediante el plano de Calificación del Suelo/Usos pormenorizados, y las Normas Urbanísticas que se descomponen en Ordenanzas Generales y Ordenanzas Particulares.

A) **Suelo Urbano**.- Dentro del Suelo Urbano, el POM divide el territorio en diferentes zonas calificadas con distinto uso predominante, según se especifica a continuación, regulando la actividad edificatoria en cada una de ellas con una ordenanza específica.

Estas Ordenanzas Particulares se complementan con unas Ordenanzas Generales que tienen carácter subsidiario respecto de las primeras.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

Se contemplan las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residenciales.(R)

R1. Zona de edificación en manzana cerrada en Casco urbano consolidado , con alineación a fachada (edificación cerrada).Se establecen dos niveles atendiendo a su grado de protección :

R-1-A. Residencial en manzana cerrada .

R-1-B. Residencial en manzana cerrada de protección ambiental.

R2. Zonas de edificación en casco urbano consolidado y casco urbano de ensanche,residencial adosada o en hilera.

R3 Zonas de vivienda unifamiliar aislada. Se distinguen dos grados atendiendo a diferentes parámetros urbanísticos:

R3 - 1º.

R3 - 2º

Productivo Comercial (P)

PC-1. Zonas de edificaciones entre medianeras para usos globales Productivo Comercial

PC-2. Zonas de edificaciones aisladas de pequeña dimensión, para usos globales Productivo Comercial

Equipamientos

D. Deportivo

E. .educativo

ES. Especiales

PS. Interés público y social

R. Religioso

Espacios libres.

EL . Espacios libres y zonas verdes .

ELL. Espacio Libre Equipado

R.V. Red viaria.

Estas Ordenanzas son suficientes para regular la edificación en actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado y en actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado en Unidades de Actuación.

B) Suelo Urbanizable.- El Plan divide el Suelo Urbanizable en un solo sector con un uso predominante específico incluyendo una ficha de características que constituye una Norma Urbanística para la regulación del Plan Parcial. Esta Norma Urbanística se complementa, en su caso, con las Ordenanzas Generales de Suelo Urbano, que tienen carácter subsidiario.

C) Suelo Rústico.- El Plan establece una Norma Urbanística para la regulación de usos y actividades en el Suelo Rústico de Reserva (RR) y otra para las calificaciones del Suelo Rústico Protegido (RP), establecidas para identificar la razón fundamental que determina la protección y que son las siguientes:

Normas establecidas en el suelo Rústico:

RR. Rústico de reserva. En él se establecen dos subcategorías

RR-1 Rústico de Reserva 1.

RR-2.Rústico de Reserva 2.

RP. Rústico protegido. En él se establecen las siguientes subcategorías

R.P.P. Rústico de Protección Paisajística

R.P.C. Rústico de Protección Cultural :

R.P.C. 1. Convento de Rosal

R.P.C, 2 Convento del Cristo de las Victorias o San Miguel

R.P.C., 3 Ermita San Roque y Triángulo.

R.P.A Rústico de Protección Ambiental

R.P.A..-1 Protección de cauces, riberas, arroyos y ramblas

R.P.A..-2 Protección vías Pecuarías y Caminos Rurales.

R.P.A. 3 Protección Montes de utilidad pública “Dehesa Boyal

R.P.I. Rústico de Protección de Infraestructuras

R.P.I.-A Protección de Vías de Comunicación y Transporte

R.P.I.-B Protección de Redes y tendidos de Infraestructuras.

Cuando la Infraestructura no requiere de un tipo específico de suelo sino que puede discurrir por varios de ellos, la protección se efectúa mediante una Norma que se superpone sobre las anteriores, es el caso de la Norma Urbanística RPI y RPA. En este caso, la calificación recoge el valor más complejo, aquel que exige una reglamentación más detallada y el otro se protege con una norma superpuesta. Por lo tanto las Normas Urbanísticas **RPI y RPA** se aplican sobre el suelo específico en el que discurre la carretera, la vía, el cauce, etc. y se extienden en una franja de terreno colindante superponiéndose a las determinaciones de la Norma de ese terreno.

2.3.- DERECHOS BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO (NPO)

Los derechos de los propietarios serán los indicados en el Artículo 50 de la LOTAU, que se sintetizan a continuación:

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los derechos de uso, disfrute y explotación normales de la finca, a tenor de su situación, sus características objetivas, su destino y las especificaciones de la ordenación y normativa urbanística.

Estos derechos, que se concretan en otros específicos según la clase de suelo que se señalan a continuación, tienen su límite en el contenido específico de los derechos de terceros así como en las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora, la fauna, los espacios naturales y el patrimonio histórico.

Suelo Rústico.-

Derecho a la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, que corresponda a la categoría de la finca, mediante la utilización de los medios técnicos e instalaciones adecuadas en las condiciones señaladas por la norma urbanística correspondiente.

Derecho a la realización de obras y construcciones y el desarrollo de la actividad admitidas en la Norma Urbanística que regule la categoría de suelo en la que pertenezca la finca.

Suelo Urbanizable.-

Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia frente a cualquier otra oferta formulada por no propietarios.

Derecho a participar en unión forzosa con los restantes propietarios en la gestión indirecta.

Derecho a ceder voluntariamente por su valor o a percibir, en caso de no participar en la ejecución de la ordenación, el correspondiente justiprecio.

Suelo Urbano.-

1. Suelo con condición de solar susceptible de actuaciones edificatorias según el planeamiento y cumplidos todos los deberes legales exigibles:
Derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento.
Derecho a destinar las edificaciones realizadas a los usos y actividades autorizados.
2. Suelo que no cuenta con la urbanización necesaria o ésta debe ser reformada y en el que la actuación urbanística permite las actuaciones edificatorias:
Derecho a ejecutar la urbanización necesaria.
3. Suelo que no cuenta con la urbanización necesaria y en el que el planeamiento no autoriza la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias.
Los mismos derechos que los indicados para el Suelo Urbanizable.

2.4.- DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS (NPO)

Los deberes inherentes al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, serán los especificados en el artículo 51 de la LOTAU, que se relacionan esquemáticamente a continuación y cuyo cumplimiento es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior:

Deberes de carácter general

- Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y a conservar las construcciones e instalaciones existentes.
- Deber de conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión...
- Deber de realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para mantener el equilibrio ecológico...
- Deber de reforestación para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de un incendio.
- Deber de cumplir los planes y programas aprobados conforme a la legislación vigente.
- Deber de respeto a las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia con bienes de dominio público natural...
- Deber de permitir a la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión, dando lugar a responsabilidad patrimonial de la Admón. toda restricción de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos derivada de la repoblación.
- Deber de solicitud de las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, de la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación y uso del suelo.
- Deber de realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística...

- Deber de conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación siempre que el costo no exceda del 50% del de una construcción de nueva planta de similares características...
- Deber de cesión a la Admón. de los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas.
- Deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización...
- Deber de proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3.- GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

3.1.- DEFINICIÓN (NPO)

Se denomina gestión del desarrollo urbano al conjunto de actividades encaminadas a posibilitar la asignación pormenorizada de usos, así como el desarrollo de actividades y la materialización de aprovechamientos urbanísticos regulados en el Plan de Ordenación Municipal en forma compatible con las exigencias legales y el bienestar ciudadano.

Comprende las labores de ordenación y ejecución para las que se establecen los instrumentos y/o sistemas pertinentes cuyo contenido y tramitación se exponen en las Normas de Tramitación y en el Documento de Gestión.

3.2.- ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO (NPO)

Los instrumentos de ordenación son los siguientes:

En el Suelo Urbano consolidado o de actuación directa, o asistemática, el propio Plan de Ordenación Municipal.

En el Suelo Urbano no consolidado o de actuación mediada, o sistemática el propio Plan, el Plan Especial de Reforma Interior, el Estudio de Detalle.

En el Suelo Urbanizable. El propio Plan de Ordenación Municipal, el Plan Parcial (y el Estudio de Detalle en desarrollo del Plan Parcial.)

En Sistemas Generales. Los Planes Especiales, o estudio de detalle.

En Suelo Rústico. Los Planes Especiales y los Planes Sectoriales.

En cualquier clase de suelo y para los fines descritos en el artículo 19.2 de la LOTAU, los Proyectos de Interés Singular.

3.3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (NPO)

La ejecución de las determinaciones urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal se podrá realizar:

- a) Mediante la previa delimitación de Unidades de Actuación tanto para Suelo Urbano sujeto a actuaciones urbanizadoras, como para Suelo Urbanizable. En Suelo Urbano podrán ser discontinuas. El desarrollo se realizará por un Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Mediante obras públicas ordinarias (ejecución directa e imposición de cuotas de urbanización) cuando no es posible la delimitación de Unidades de Actuación ni siquiera discontinuas.
- c) Mediante actuaciones edificatorias en suelos que no están ni deben quedar sujetos al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras.
- d) Mediante actuaciones aisladas en Suelo Urbano para la obtención de Sistemas Generales y terrenos dotacionales por expropiación forzosa.
- e) Mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar. La sustitución del propietario incumplidor deberá hacerse por convenio convocado por la Administración o a instancias de interesado que formulará un Programa de Actuación Urbanizadora (Arts. 132 y 133 de la LOTAU).

3.4.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (NPO)

La delimitación de Unidades de Actuación se podrá contener en planes territoriales urbanísticos según la clase de suelo de que se trate o bien realizarse con posterioridad en los Programas de Actuación Urbanizadora o en los Proyectos de Urbanización en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

3.5.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (NPO)

Las unidades de actuación se desarrollarán mediante una actuación urbanizadora que podrá ser llevada a cabo:

- 1.- Mediante un Programa de Actuación Urbanizadora de ejecución indirecta, por un urbanizador que puede coincidir o no con el propietario o propietarios del suelo. La forma de gestión será fijada en el Programa.
- 2.- Mediante un Programa de Actuación Urbanizadora de ejecución directa por la Administración, que podrá desarrollarlo por cualquiera de las alternativas previstas en la sección tercera del capítulo I del título V de la LOTAU.

4.- DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO**4.1.- CONTENIDO (NPO)**

Incluye las determinaciones que regulan la concreción en cada parcela del aprovechamiento otorgado por el Plan, que pueden agruparse en:

- Determinaciones sobre parcela, posición y ocupación.
- Determinaciones sobre edificabilidad, forma y volumen.
- Determinaciones sobre instalaciones, dotaciones y servicios.
- Determinaciones estéticas y medioambientales.

4.2.- DETERMINACIONES SOBRE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN**4.2.1.- FINCA/PARCELA****1) Finca. (NPO)**

Se denomina finca a una porción de terreno deslindada como unidad predial e independiente de su entorno.

A efectos administrativos se identificará mediante su referencia catastral, y en el caso de solares, además, mediante el nombre de la calle o plaza a la que den frente y el número de orden en la misma.

2) Parcela bruta. (NPO)

Se denomina parcela bruta o inicial a una parcela antes de haber participado en el proceso de distribución de beneficios y cargas.

En los suelos clasificados como rústicos la parcela bruta se denomina unidad rústica.

En los suelos urbanos y urbanizables se denomina parcela inicial.

3) Parcela neta. (NPO)

Es la parcela resultante de la conclusión del proceso de distribución de beneficios y cargas o, si se trata de actuaciones asistemáticas, parcela resultante una vez efectuadas las cesiones fijadas por el Plan.

4) Parcela neta edificable/Unidad final de aprovechamiento. (NPO)

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento con cedido por el Planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurren en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el párrafo 6).

5) Parcela mínima. (NPO)

Se denomina parcela mínima a aquella cuya superficie se considera mínima para acoger aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas) o la que se considera unidad mínima de cultivo (suelo rústico).

Serán indivisibles todas las parcelas con superficie inferior al doble de la parcela mínima.

Esta cualidad de indivisible se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En procesos de distribución de beneficios y cargas las parcelas resultantes no podrán ser nunca inferiores a la mínima señalada en la Ordenanza de la zona correspondiente con lo que en ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

6) Parcelas inedificables. (NPD)

a) Se considerará no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

b) Además de las indicadas en el párrafo anterior, se considerarán inedificables:

b.1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

b.2) Aquellas que tengan una anchura, fondo máximo y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente.

b.3) Las que originen en la parcela contigua, si no estuviera edificada, una parte como las que se definen en b.2)

b.4) Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior.

7) Destino de las parcelas inedificables. (NPD)

a) En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva

b) Respecto a las parcelas o partes de parcelas inedificables el Ayuntamiento, cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la reparcelación o la normalización de fincas.

8) Solar. (NPO)

Solar es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2°. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3°. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4°. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

El otorgamiento de la licencia de obra requerirá con carácter previo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

4.2.2.- LINDEROS (NPO)

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

1) Lindero frontal o Fachada.- Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacios público.

2) Lindero posterior o Testero.- Se denomina lindero posterior el lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.

3) Lindero lateral.- Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

4.2.3.- ALINEACIONES

1) Actuales. (NPO)

Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2) Oficiales. (NPO)

Son las fijadas como tales por el Plan o los instrumentos subordinados que lo des arrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana.- Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación, bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

3) Chaflanes. (NPO)

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

4) Parcela /finca fuera de alineación. (NPO)

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

5) Parcela/finca remetida. (NPO)

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

4.2.4.- FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN**1) Ancho de solares. (NPO)**

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En las Ordenanzas Particulares se determinan la anchura y fachada mínima en cada zona, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

2) Línea de la edificación. (NPO)

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

3) Retranqueo. (NPO)

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Cuando no existe retranqueo el paramento de la edificación coincide con el lindero.

4) Soportal o porche paso porticado, planta porticada.

Se denomina Soportal o porche a una franja de planta baja de la edificación, colindante con la fachada y sin cerramiento de manera que sea accesible desde el exterior y con anchura máxima de 6 metros.

4.2.5.- OCUPACIÓN**1) Ocupación/Superficie ocupable. (NPO)**

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, puede venir determinada por alguno o ambos de los parámetros siguientes:

- a) Por referencia de posición, siendo coincidente con el Área de Movimiento.
- c) Por la fijación de la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

2) Superficie ocupada. (NPO)

a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas... etc.) incluso los vuelos cerrados.

b) Bajo rasante.- Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

3) Espacio libre de parcela. (NPO)

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

4) Área de Movimiento de la edificación. (NPO)

Área en el interior de la cual puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.

4.2.6.- PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS

1) Parcelación urbanística. (NPO)

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.

2) Reparcelación. (NPO)

Se entenderá por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de parcelas o fincas existentes en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división a justada al Plan, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos.

3) Regularización de linderos. (NPO)

Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.2.7.- RASANTE. (NPD)

1) Rasante. (NPD)

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

2) Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3) Cota de origen y referencia.

La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada. No obstante, las Ordenanzas Particulares, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

4.3.- DETERMINACIONES SOBRE EDIFICABILIDAD, FORMA Y VOLUMEN

4.3.1.- EDIFICABILIDAD

1) Edificabilidad bruta y neta. (NPO)

Se designa con este nombre a la cuantía de edificación que puede construirse en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas m² edificables de un uso concreto, en cifras relativas, índice en m²/m² - coeficiente de edificabilidad (relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela, área o zona de referencia) o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura máxima y ocupación.

De acuerdo con el tipo de parcela de referencia la edificabilidad podrá ser bruta (si la parcela de referencia es la parcela bruta) y neta (si la parcela de referencia es la parcela neta).

2) Superficie construida. (NPO)

2.1) Por planta

Es la superficie construida en cada nivel de edificación.

2.2) Total

Es la suma de las superficies construidas en todas las plantas sobre rasante.

2) Superficie útil. (NPO)

Es la superficie susceptible de utilización, es decir, la superficie medida a cara interior de paramentos terminados.

4.3.2.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

1) Áreas de Reparto. (NPO)

Es el área de suelo delimitada por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo.

2) Aprovechamiento. (NPO)

a) Definición.

Concepto de similar significado que edificabilidad, cuantía de edificación expresada en m² de un determinado uso (uso característico o global)

b) Clases.

La LOTAU distingue tres clases de aprovechamiento:

- b.1) Aprovechamiento urbanístico (o aprovechamiento real).- La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
- b.2) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación).- La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.
- b.3) Aprovechamiento tipo.- La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito especial de referencia.

3) Excedente/Defecto de Aprovechamiento. (NPO)

Excedente es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Admón. Actuante. Defecto, es la diferencia negativa.

4) Adquisición de un excedente de aprovechamiento. (NPO)

Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario de un solar o una parcela adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta un terreno para construirlo.

5) Tipos de transferencia. (NPO)

Se distinguen dos tipos de transferencias:

Transferencias estrictas.- Las definidas en el Artículo 73 de la LOTAU por las cuales los propietarios de una parcela o solar, transfieren la totalidad del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la misma a otra u otras parcelas o solares que cuentan con excedente de aprovechamiento.

La validez de esta transferencia exige la cesión gratuita al municipio libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad en términos de aprovechamiento urbanístico entre el aprovechamiento privativo transferido y el excedente adquirido.

Transferencias asimiladas.- La transferencia técnica por la cual se traslada parte o la totalidad del aprovechamiento de una parcela con defecto, no calificada de zona verde o dotación pública a otra con exceso. El Plan de Ordenación Municipal plantea esta figura con objeto de posibilitar la compensación de restricciones de aprovechamiento generadas por normas singulares de protección de edificios..

No requiere la cesión de la parcela o solar transmisor y el valor urbanístico de los aprovechamientos transferido y adquirido deben ser equivalentes como en el caso de las transferencias estrictas.

Las transferencias podrán llevarse a cabo tanto por el Municipio como por los particulares.

4.3.3.- MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

1) Condiciones generales. (NPO)

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, excepto en el caso de que se destinen a usos de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

2) Condiciones particulares. (NPO)

Vuelos.- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados cerrados. No se computarán los balcones.

Porches.- Computarán al 50% los porches cubiertos.

Espacios bajo cubierta.- En toda clase de suelo, los espacios bajo cubierta inclinada (desvanes o cámaras) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 m siempre que dispongan de huecos de iluminación natural.

Escaleras.- Computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

Los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

Soportales.- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Plan de Ordenación Municipal, Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle).

Edificaciones permitidas por encima de la altura. No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura.

Ascensor.- No Computará en ninguna planta.

Conductos de ventilación.- Computarán al 100% aquellos cuya superficie sea $\geq 0,64$ m².

3) Edificios con rasante diferente a fachada opuesta . (NPD)

En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes oficiales (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,50 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida

4) Fondo máximo edificable. (NPD)

Se denomina fondo máximo a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada, puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos o cerrados y con elementos salientes cuyas dimensiones se regulan en el apartado correspondiente.

4.3.4.- ALTURAS

1) Altura de la edificación. (NPO)

1.1) Altura de cornisa.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su defecto, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado de última planta o a la cara inferior del forjado de cubierta en su intersección con el plano de fachada. Se medirá en número de plantas y en metros. A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación o incrementando su edificabilidad.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno de contacto con la edificación. A tal efecto se considerará como plantas sobre rasante todas aquellas cuya cara inferior de forjado se encuentre a una distancia mayor o igual a los cien (100) centímetros sobre la rasante oficial, o terreno en contacto con la edificación en su defecto, medida en el punto más desfavorable del terreno.

1.2) Altura máxima permitida.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de planta máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

1.3) Altura total del edificio de coronación o cumbrera.

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta.

2) Plantas. (NPO)

2.1 Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,00 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

2.2 Plantas de pisos

Son las plantas situadas por encima de la planta baja. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

A la planta situada bajo la cubierta inclinada se la denomina DESVÁN O CÁMARA

Cuando la última planta se retranquea respecto a la fachada del edificio se la denomina ÁTICO..

2.3. Planta semisótano

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,00 metro. (Ver alturas, art. IV.3.4.3). A efectos de ocupación se considerará como planta bajo rasante.

2.4. Sótanos

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

2.5. Entreplanta

Se denomina entreplanta a una planta incluida en la planta baja y que no se manifiesta en fachada. No podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. Caso de subdivisión de un local con entreplanta construida el porcentaje anterior deberá cumplirse en los locales resultantes procediéndose en caso necesario a las demoliciones oportunas. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

2.6 Bajo cubierta.

Desván ó cámaras

Se denomina desván al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta.

Cuando se habilite para su uso de estancia permanente se iluminará, bien con lucernarios, bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos rítmicamente. En ningún caso podrán ocupar estos huecos más del 50% de la longitud del alero, ni tener una anchura total superior a 1,6 metros (incluyendo paramentos laterales), salvo que la ordenanza particular lo prohíba.

2.7. Trastero

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie útil no superior a 12 m², asignada a una cada vivienda. En edificaciónes multifamiliares pueden situarse agrupados para la totalidad o parte de las mismas. No computan a efectos del cálculo de edificabilidad, cuando no superen la superficie de 12 m² por vivienda.

3. Altura de plantas o pisos. (NPO)

a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):

- La altura libre mínima de la planta baja, será de 3 metros salvo que se destine a vivienda en cuyo caso será de 2,50 m. y la máxima de 4,20 metros.

- La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros.

- La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m.

- La altura libre de locales y usos no vivideros por arriba y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,30 m.

4. Altura en patio de manzana y de parcela. (NPO)

Salvo indicación en contrario en las Ordenanzas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.

La altura a los patios de parcela a efectos de sus dimensiones mínimas, se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones susceptibles de ventilación hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

5. Medición. (NPD)

- a) Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse los dos.
- b) Para determinar la altura de cornisa de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno.
- c) Sobre esta altura, la cumbrera no podrá elevarse más de 3,50 m. desde la línea horizontal que fija la altura máxima salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares
- d) El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones van en función de la exigencia técnica de cada edificio o función que desempeñen, se integrará estéticamente en el conjunto del edificio.
- e) Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de ciento veinte centímetros (1.20 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida .
- f) Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de ciento veinte centímetros (1.2 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

6) Altura en solares con fachada a calles opuestas con diferente altura máxima permitida.. (NPD)

Se regula en este artículo la altura de los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a aquellas diferente número de plantas o altura total. En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la altura menor.. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se situase a menor distancia que aquél respecto a la fachada de mayor altura), se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 12 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior.

Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación de mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global del solar. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.

En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

7) Altura en edificios con rasantes diferentes entre alineaciones exteriores e interiores. (NPD)

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

- 1) Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto del artículo IV.3.4.5.e).

- 2) Fachadas opuestas.

- a) Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,60 m., se tomará la cota más alta a efectos de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta reducirla a los citados 0,60 m., salvo que no se superara en la rasante más baja la altura máxima autorizada (ver figura nº IV.6).
- b) Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento o servicios del edificio (ver figura nº IV.7).
- c) En caso de garajes-aparcamientos autorizados en sótano, cuando las rasantes de las diferentes fachadas de la edificación fueran tales que no pudiera resolverse funcionalmente el uso autorizado, podrán plantearse soluciones arquitectónicas que viabilicen funcionalmente la instalación y garanticen la calidad estética y ambiental de la construcción y su conservación, aun cuando en partes de edificación que sobresalgan de la rasante más baja tuvieran alturas superiores a los señalados en párrafos anteriores.

4.3.5.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

1) Edificación cerrada. (NPO)

Se entiende que una edificación es CERRADA (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

2) Edificación abierta. (NPO)

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

4.3.6.- VUELOS

1) Definición. (NPO)

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su longitud medida en dirección paralela al mismo.

2) Clasificación. (NPO)

Se distinguen tres tipos:

- 1) Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.
- 2) Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.
- 3) Miradores.- Se denominan miradores a los vuelos cerrados acristalados por tres lados. Las franjas opacas no tendrán una anchura superior a 0,50 m. medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV.9).

Los tres anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta, y se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante de la edificación, respectivamente, y no se incluye en el concepto de vuelo ni de elementos salientes.

3) Condiciones de los vuelos. (NPD)

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle, o previsto en el Plan General.

2. En viviendas multifamiliares las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura mínima de la rasante de 3,0 metros (ver figura nº IV.10).

4.3.7.- PATIOS

1) Patio de parcela.

1.1) Definición (NPO)

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por la edificación.
2. Patios abiertos. En caso contrario.

1.2) Condiciones de los patios cerrados (NPD)

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: \emptyset mínimo, 0,25 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que sólo den cocinas: \emptyset mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/11$.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: \emptyset mínimo, 0,15 de H y superficie mínima, $H^2/20$.

En cualquier caso el \emptyset mínimo será de 3 m.

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

3. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin Autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano según lo dispuesto en el artículo IV.5.5 de estas Ordenanzas. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en dos metros a la rasante del patio más alto.

1.3) Condiciones de los patios abiertos (NPD)

Los patios abiertos y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo de 3 metros y cumplirán las condiciones establecidas para los patios cerrados

Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

El patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno se denomina Patio Inglés.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

Los patios a fachada contarán con un cerramiento coincidente con la alineación oficial. El material de cerramiento será el mismo que el utilizado para la fachada. Su altura será mínima de 2.10 m. y máxima de 3.00. En situación de adosamiento a medianeras, estas tendrán un tratamiento igual al de las fachadas.

2) Patios de manzana.

2.1) Definición (NPD)

Un patio interior se considera patio de manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas Ordenanzas fuera igual o superior a la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/s de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a un patio de manzana se consideran exteriores a todos los efectos.

2.2) Determinaciones (NPD)

Si el patio o espacio interior de manzana fuera inedificable no se permitirán cerramientos de altura superior a 2,50 m.

Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, la parte superior del mismo podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta primera o como espacio libre común del edificio. No podrá, en ningún caso, subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m.

4.4.- DETERMINACIONES SOBRE INSTALACIONES, DOTACIONES Y SERVICIOS

4.4.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

1) Normas Generales. (NPD)

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

3. El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.

4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con los condicionantes que estime convenientes y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

5. El constructor y en su caso el director facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Ordenanzas.

6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.

7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 139 de la LOTAU.

8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se deberán evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serían a cargo del que derribe.

2) Características constructivas. (NPD)

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

3) Cimentaciones. (NPD)

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por el Plan de Ordenación Municipal para la parcela y/o por la Alineación oficial.

4) Garantía de la construcción. (NPD)

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

5) Aislamiento térmico. (NPD)

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas de aplicación vigentes en cada momento.

6) Aislamiento acústico. (NPD)

El nivel de ruido admisible en el interior no excederá de los límites fijados desde este POM hasta la regulación por una Ordenanza Municipal General de Medio Ambiente. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-88.

7) Barreras antihumedad. (NPD)

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

8) Calidad de las construcciones. (NPD)

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

4.4.2.- INSTALACIONES

1) Dotación de agua e instalaciones de fontanería. (NPD)

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes.

2) Desagüe de pluviales. (NPD)

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas. Su trazado y elementos que discurren en vía pública se ejecutarán de acuerdo con los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

3) Evacuación de aguas residuales. (NPD)

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan y quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas negras en el edificio en base a las dotaciones indicadas en la citada normativa.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal mediante arquetas cuando se trate de red enterrada o con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.

- La arqueta o pozo general de registro situado entre la red horizontal y la red general de alcantarillado, y ubicado en el interior de la finca y sus dimensiones mínimas: arqueta 63 x 63 cms. interiores y el pozo \varnothing 80 cm.

- La arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulte admisible a la red general de saneamiento, estará situada antes de la arqueta o pozo general de registro y será necesaria cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje -aparcamiento u otras que contengan materias no admisibles.

En suelos rústicos donde no exista red de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbedores, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza o Norma Particular correspondiente.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbedores, por sistema de depuración intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 30 mg/l.
- No se desprenderán olores pútridos o amoniacales antes y después de 7 días de incubación a 30°C.
- DBO: No excederá de 10 mg/l. tras cinco días de incubación a 20°C.
- PH comprendido entre 6 y 9.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

La Autoridad Municipal competente podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes, a su juicio, así lo aconsejasen.

4) Evacuación de humos. (NPD)

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, al margen de los conductos de ventilación forzada.

Todos los locales de planta baja deberán tener salida independiente de humos de diámetro mínimo 30 cms., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las viviendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

Cuando por las características de las calderas de calefacción y/o agua caliente fuera necesario la salida de gas directamente al exterior, se deberá resolver la localización conjuntamente para la totalidad del paramento integrándolas compositivamente en el diseño del vano y, en ningún caso, se permitirá a alturas inferiores a 3,00 m. de la rasante de fachada.

Las salidas de humos, deben estar canalizadas por el interior de la edificación hasta la cubierta.

Los tubos no podrán quedar vistos a fachada.

Se estará a lo dispuesto por lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5) Evacuación de residuos. (NPD)

1. Clasificación de los residuos.

1.1. Se distinguirá los residuos domiciliarios de los no domiciliarios.

1.2. A los primeros corresponden:

- a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.
- b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.
- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto del barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.

1.3. Corresponde a los segundos:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmote y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2. Normas generales.

2.1. Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de residuos domiciliarios. El Ayuntamiento establecerá si hubiere lugar las normas adecuadas para aquellos residuos que se puedan separar en origen a través de la Ordenanza General de Medio Ambiente.

2.2. Toda edificación cuya actividad produzca residuos sólidos dispondrá de un local de capacidad y dimensiones adecuadas para el correcto almacenamiento de los mismos. Su ventilación no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y escaleras.

2.3. Podrá contratar o conceder el servicio mediante los procedimientos regulados en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.4. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de residuos y de las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

2.5. Para la recogida de residuos no domiciliarios, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestará en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio. En cualquier caso, señalará el tipo de gestión que proceda.

2.6. Los trituradores de basuras requieren de autorización expresa de los Servicios Municipales que sólo la concederán con carácter excepcional y justificadamente.

6) Instalaciones de energía. (NPD)

1. Instalaciones de electricidad.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general cuando ésta exista, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de puesta a tierra.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o Normas que las sustituyan.

3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

4. Instalaciones de combustibles líquidos.- Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o normas que las sustituyan.

5. Instalaciones de combustibles sólidos.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

7. Instalaciones de energía solar.- El Plan recomienda que la edificación de nueva construcción prevea, de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

8. Transformadores.- Cuando no se sitúen en el interior de la edificación se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

7) Servicios de Telecomunicaciones (NPD)

Todos los edificios de nueva construcción, y de uso distinto al de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones de Telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con los servicios correspondientes. LGT 11/1998 y reglamento que la desarrollan.

8) Servicios postales. (NPD)

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

9) Instalaciones de calefacción. (NPD)

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

10) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación. (NPD)

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera otros efectos que puedan

estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante. En todo caso se concede un plazo de dos años desde la aprobación y publicación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros u otros medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 metros de la rasante.

11) Chimeneas de ventilación. (NPD)

1. Se permitirán chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Las chimeneas de las despensas, garajes, calefacción y acondicionamiento de aire sólo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación.

12) Instalaciones de agua caliente. (NPD)

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

13) Antenas de TV y Radio. (NPD)

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM. Asimismo deberá preverse la vaina para la conducción de la antena parabólica y el armario de amplificación debiéndose cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 1/98 de 27 de Febrero, BOE 28/98 y LGT 11/1998 y reglamentos de desarrollo.

Queda expresamente prohibidas la ubicación de antenas en fachadas .

14) Aparatos elevadores. (NPD)

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa que podrá coincidir con la total del edificio, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

2. En la memoria y los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas a que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos intervertores del Estado.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que cumplan con las condiciones fijadas en la Norma Básica de Condiciones Acústicas de la Edificación NBE-CA-81.

15) Protecciones. (NPD)

15.1) Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE -CPI-96, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

15.2) Protección contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

16) Barreras arquitectónicas. (NPD)

Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 1 de 24 de Mayo de 1994 (LABCM), el Código de Accesibilidad y la legislación estatal que le fuera de aplicación.

4.4.3.- DOTACIONES Y SERVICIOS**1) Pieza habitable.****1.1) Definición (NPO)**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, baños, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

1.2) Luz y ventilación (NPD)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de su superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 20% de la superficie a ventilar

1.3) Oscurecimiento (NPD)

Los dormitorios contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior

2) Portal.**2.1) Definición (NPD)**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

2.2) Condiciones (NPD)

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones.

Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si lo hubiere.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

3) Escaleras.

3.1) Dimensiones y condiciones (NPD)

1. Salvo las excepciones que se detallan en las Ordenanzas Particulares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro y deberán cumplir lo dispuesto en la CPI-96.

2. Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.

Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 28 cms.

Longitud mínima de peldaños: 1 m.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18.

3. En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cms., medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cms.

6. Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

7. La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cms.

8. La altura mínima (cabezada) medida desde la huella a la zanca superior será como mínimo de 2,10 m. (Figura IV-15).

3.2) Ventilación e iluminación (NPD)

Para la ventilación e iluminación contarán con huecos de 1 m² mínimo en cada planta ; pudiéndose exceptuarse la planta baja si no fuera residencial .

En las edificaciones de hasta 3 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de 0,60 m² en edificios de tres plantas. El lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 0.80 m².

Se admitirá escaleras en sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que constituyan un recinto cerrado a efectos de incendios y estén construidos con materiales resistentes al fuego.

3.3) Comunicación con locales (NPD)

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, industriales o con el garaje, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

4.4.4.- APARCAMIENTOS

1) Aparcamientos para turismos: Número necesario. (NPD)

1. Se incluirá en cada proyecto un estudio, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente, de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores.
2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones particulares en cada uso concreto.
3. En zonas en las que las características del soporte viario, condiciones de forma de parcela ,de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación por la Comisión de Gobierno.

2) Aparcamientos exteriores a la edificación. (NPD)

1. Los aparcamientos exteriores, en las zonas de ordenanza de casco urbano consolidado, no podrán computarse, a los efectos del cumplimiento de estas Ordenanzas.
2. En los restantes casos, se calcularán los aparcamientos adscribibles a cada edificio computando la totalidad de los existentes en la parcela adscrita al edificio.

3) Aparcamientos interiores a la edificación. (NPD)

1. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entre plantas, sótanos y semisótanos .
2. Habrá de habilitarse el oportuno acceso peatonal a los aparcamientos a través de la edificación, no obstante si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse previa justificación fehaciente de la autorización de su propietario.
3. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulada por semáforo o sistema similar.
4. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso Garaje-Aparcamiento.
5. Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

4) Carga y descarga. (NPD)

1. Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
2. Será preceptivo destinar una zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos:
 - 2.1. Hoteles, hospitales, colegios y actividades similares.
 - 2.2. Actividades comerciales e industriales:
 - a) A partir de 600 metros cuadrados de superficie.
 - b) Actividades situadas en vías principales, si así lo acordase la Corporación.

3. En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, siempre que no conlleve la obstaculización del mismo.

4. Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en las instalaciones de servicios públicos.

5. Se reservará una plaza de carga y descarga para un vehículo de 3.500 Kg. para los primeros 1.000 m² de superficie aumentando en una plaza más por cada 500 m² ó fracción de superficie comercial útil.

5) Aparcamientos municipales. (NPD)

1. Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las Leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición.

Se proyectará la expropiación hacia bienes que, por su situación o destino, sean más fácilmente asignables a dichos fines, a juicio del Ayuntamiento, tales como patios interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.

2. El Ayuntamiento podrá acordar concesiones administrativas, tanto en el subsuelo como en superficie, en terrenos de su pertenencia, con destino a la construcción de aparcamientos con sujeción a la legislación de Régimen Local y Urbanística.

3. También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables, ajustándose a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

4. También en base a lo dispuesto en la Legislación Urbanística podrá formar y aprobar Planes Especiales con la finalidad de habilitar aparcamientos en determinadas zonas, así como acordar la reparcelación de terrenos para el cumplimiento de dichos fines.

6) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento. (NPD)

En locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos, no será concedida la licencia de obras, ni licencia de apertura de actividad o instalación, salvo exención expresa y justificada de la Comisión de Gobierno.

En los casos de aparcamientos mancomunados o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Cuando las reservas exigidas sean números fraccionarios o decimales, se entenderán como plazas adscribibles al uso de que se trate las correspondientes al número entero inferior. (Por ejemplo, en reserva obligatoria por vivienda de 1,5 plazas, se deberá adscribir a la vivienda 1 plaza, quedando el 0,5 restante libre para su venta desligado de las viviendas del edificio en cuestión).

Para viviendas y locales comerciales, industriales, dotacionales o similares, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, o en aquellos en que la tipología de la parcela no permita su instalación, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se localice en otros edificios, o en aparcamientos privados o públicos en régimen de concesión.

La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local, reflejándose en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de enajenación de la plaza con independencia de la vivienda o local a la que se encuentra adscrito. Las anotaciones registrales serán exigibles en la concesión de la licencia de primera ocupación.

Excepcionalmente, cuando no existan aparcamientos susceptibles de adquisición podrá eximirse de la obligación del aparcamiento.

A efecto de lo dispuesto en los párrafos anteriores se computará el edificio como un todo, de manera que para los locales a los que posteriormente se les haya de conceder licencia de apertura, se entenderá que tienen cubiertas las exigencias al respecto, cuando las hubiera cumplido el edificio en el que se ubiquen (licencia de primera ocupación).

Para los edificios existentes, los parámetros de reserva serán los vigentes en el momento de la concesión de la licencia. Cuando dichos parámetros fuesen inferiores a los del presente Plan de Ordenación Municipal sólo se exigirá la diferencia entre ambos documentos cuando se trate de actividades que supongan cambio de uso característico o se agrupen locales para obtener otros de mayor tamaño.

4.5.- DETERMINACIONES ESTÉTICAS

4.5.1.- CONDICIONES GENERALES (NPD)

1. En las zonas ya edificadas las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

2. En las zonas y sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje natural o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

3. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

4. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por Ordenanza de Edificación de este Plan de Ordenación Municipal vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

5. Será libre la composición de las fachadas de los edificios salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos históricos-artísticos, en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico determinado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, en todo caso.

6. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio del Ayuntamiento constituyan un atentado estético o resulten impropios de su emplazamiento.

4.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS (NPD)

1. Los proyectos de las plantas bajas y locales comerciales ajustarán su composición a la fachada del inmueble en el que se ubiquen conservando su estructura, composición, materiales, etc.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en zonas consolidadas como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

4.5.3.- ELEMENTOS SALIENTES QUE AFECTAN A LA VÍA PÚBLICA (NPD)

Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

1) En plantas bajas. (NPD)

1.1) Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de quince (15) centímetros.

1.2) Las puertas de planta baja que abran hacia afuera no podrán invadir la acera en su abatimiento.

1.3) Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de quince (15) centímetros.

1.4) Las vitriñas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada en más de cinco (5) centímetros

1.5) Toldos.- Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros y veinticinco centímetros (2,25) de altura y a cuarenta (40) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera y siempre que quede garantizada la libre circulación de cualquier clase de vehículo.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de dos metros y veinticinco centímetros (2,25) de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y adjuntando compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

1.6) Marquesinas.

a) La altura mínima sobre la rasante de la acera, será de 3 m. el punto más desfavorable y ninguno de sus puntos podrá superar el forjado de techo de planta baja.

b) El vuelo máximo será el que corresponda al de la edificación más 0,20 m. lineales. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m. lineales medidos desde la arista exterior del bordillo de la acera.

c) Deberán estar convenientemente iluminadas.

d) Las marquesinas en obras de nueva planta deben estar incluidas en el proyecto del edificio. Las marquesinas en obras de reforma sólo se autorizarán si se trata de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y siempre que exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. La solicitud de licencia deberá presentarse acompañada de fotografías de la fachada existente a fin de que su instalación no cause lesiones al ambiente urbano ni al arbolado.

1.8) Muestras.- Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual que el autorizado en el apartado A.1) para jambas.

- a) Se prohíben los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estéticas.
- b) Podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 m. y 0,02 m. de grueso, podrán situarse en las jambas.
- c) En suelo urbano, se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
- d) En edificios de uso exclusivo comercial e industrial, en Suelo Urbanizable podrán colocarse anuncios como coronación de los mismos, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, se situarán a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera y deberá contar con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo estuviera enfrente.
- f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las normas y en particular las de su composición y decoración, podrán instalarse muestras, sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

1.9) Banderines.- Se entiende por tales los anuncios perpendiculares a plano de fachada.

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
2. En edificaciones de uso exclusivo comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.
3. Los banderines luminosos deberán cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores. Requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

1.10) Persianas.- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

2) En plantas superiores. (NPD)

- 2.1) Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- 2.2) Los rótulos adosados (muestras) deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.
- 2.3) Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) (banderines) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación. Deberán situarse a la altura de los antepechos.

Los banderines luminosos requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuvieran enfrente.

- 2.4) Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio. Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado A).
- 2.5) Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

4.5.4.- SERVIDUMBRES URBANAS (NPD)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

4.5.5.- CERRAMIENTOS

1) Cerramientos de solares, espacios libres y zonas verdes. (NPD)

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. El Ayuntamiento podrá exigir, razonadamente, el cerramiento en otras parcelas aunque no tengan la calificación de solar al objeto de evitar la ocupación por personas o grupos de ellas que no sean titulares del derecho de propiedad.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las cercas definitivas cumplirán las condiciones de cerramiento establecidos para los patios a fachada deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. La altura máxima será de 3,00 m y mínima de 2.10 m. En calles en pendiente la altura máxima será 3.00 m. debiendo escalonar el cerramiento al alcanzar dicha altura.

Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva, la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

Si la cerca es provisional deberá ser de tabique revocado de mortero y reforzada o con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar otros materiales si ofrecen garantías de un comportamiento estético y constructivo similar. Quedando terminantemente prohibido el cerramiento de estos solares con mallas o chapas metálicas galvanizadas.

Si se incumpliese la obligación que se establece en el párrafo 1º de este artículo, después de apercibido su propietario o representante será construido por los Servicios Municipales con cargo al propietario de la finca.

El Ayuntamiento podrá regular el régimen de utilización de los espacios de dominio y uso público por cualquiera de los procedimientos que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Queda prohibida la coronación de las vallas, salvo autorización expresa municipal, con puntas de lanza, cristales o similares.

En parcelas en las que la edificación se sitúe retranqueada respecto a la alineación oficial, el cerramiento de la misma se realizará, en el caso de promociones unitarias, uniformemente para todas las parcelas con fachadas a una misma vía con altura máxima no superior a 1 m y el resto hasta una altura máxima de 2 m con seto y/o alambradas, rejas o similares.

2) Cierres provisionales en locales comerciales. (NPD)

Aun cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los elementos compositivos fundamentales de la fachada, de manera que el acabado definitivo del local comercial esté integrado estéticamente con el resto del edificio, tanto en materiales como en composición de huecos... etc. En las zonas no definidas deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que se subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo el Ayuntamiento por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

3).Cubrición de aparcamientos. (NPD)

Los aparcamientos en espacios libres podrán cubrirse con marquesinas que no superen la altura de la planta baja. No se autorizan cerramientos en ninguno de los lados de la marquesina.

No se permitirá la instalación de marquesinas en zonas de retranqueo como no se deje un pasillo de 3 m. de anchura por el que sea posible acceder con un vehículo de extinción de incendios.

La instalación de este tipo de marquesinas requerirá licencia de obra mayor.

4.5.6.- DETERMINACIONES ESTÉTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1) Edificaciones entre medianeras en casco urbano consolidado.. (NPD)

Cuando se trate de ordenación de conjuntos o cuando el edificio que se proyecte se incluya en un espacio urbano que forme una unidad (plazas o similares), se deberá justificar la coherencia del nuevo edificio con el espacio preexistente, el diseño será coherente y concordante en todos los edificios que lo conformen, así como los materiales y colores empleados.

Se tenderá a una modulación de huecos con ritmo fácilmente apreciable por el usuario del espacio público.

Los proyectos incluirán el tratamiento de las plantas bajas para el uso a que se destinen de manera que las posteriores instalaciones o similares no rompan la unidad estética del edificio.

Se prohíbe el tendido de cables por fachada; cuando no sea posible la subterranización deberán preverse pasatubos incorporados compositivamente. Las empresas suministradoras serán responsables de la infracción a esta norma a todos los efectos. En consecuencia las acometidas deberán ser subterráneas.

En vías situadas en suelo urbano en las que los tendidos telefónicos o eléctricos sean aéreos, las compañías suministradoras deberán soterrarlos, en un plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal.

En el caso de que se solicite alguna línea aérea en suelo rústico el Ayuntamiento la autorizará, en su caso, en precario, debiendo soterrarse con cargo a la compañía suministradora en caso de que los terrenos se clasifiquen con posterioridad como suelos urbanos o urbanizables.

La alteración de cualquier elemento en fachada será denegada si la solución propuesta no guarda armonía con el resto de la fachada y/o no cuenta con el consentimiento de la Comunidad de Vecinos afectada.

4.5.7.- DETERMINACIONES ESTÉTICAS. ZONAS PRODUCTIVO – COMERCIAL E INDUSTRIALES

1) Calidad constructiva de las edificaciones. (NPD)

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas, deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el buen hacer en construcción.

2) Rótulos-señalizaciones en sectores de nueva creación. (NPD)

2.1) Señalización general

Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

ACCESOS: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

ITINERARIOS: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

LOCALIZACIÓN: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.

2.2) Rótulos de señalización de empresas (NPD)

En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo. Estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y fachada: obligatoriamente al menos en alguno de los dos sitios; salvo en el caso del minipolígono y la industria aislada en que es obligatorio su situación en el acceso a la parcela.

En el cartel de entrada al minipolígono deberá figurar la relación de todas las empresas que en él radiquen.

2.3) Ajardinamiento de parcelas

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

2.4) Frente continuo edificado

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.

2.5) Conservación de las construcciones

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.

4.5.8.- EDIFICACIONES DOTACIONALES O DE EQUIPAMIENTO(NPD)

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

4.5.9.- PROTECCIÓN DE ARBOLADO

Se establecen las siguientes normas de protección.

1) Protección de los árboles frente a obras públicas. (NPD)

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del responsable de la obra con ejemplares de antigüedad y porte semejante, sin perjuicio de la sanción que corresponda en caso de negligencia en el daño cometido.

2) Edificaciones y arbolado. (NPD)

1) En los proyectos que se efectúen de los terrenos a urbanizar, a efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes.

2) En los proyectos de edificaciones particulares será requisito previo para obtener la licencia de obra la constancia de las especies arbóreas y arbustivas afectadas por la obra, debiendo ser

trasladadas al vivero por cuenta del interesado en el caso de no poderlas transplantar o reponer dentro del propio solar.

3) En los casos en que sea inevitable la supresión de algún árbol o arbusto, y siempre que no se encuentre calificada como especie protegida, la reposición y transplanta a los que se alude en el punto 2 de este artículo podrá ser sustituido por el depósito en la Caja Municipal del importe de la misma, con destino a replantación, según valoración efectuada por el Servicio competente del Ayuntamiento.

3) Paso de vehículos. (NPD)

. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y maquinaria se realicen en terrenos cercanos a uno o varios árboles que puedan ser dañados, éstos de deberán proteger, previamente al inicio de cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros desde el suelo, con tablonces ligados con alambres sujetos por anillos a los propios tablonces, evitando que el alambre pueda dañar al tronco del árbol a proteger. Cuando el tronco del árbol sea de una altura inferior a 3 m. se protegerá todo él, hasta el comienzo de la copa. Dicha protección se retirará una vez terminada la obra.

4) Hoyos y zanjas. (NPD)

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximos a plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse a la base de los pies más de una distancia igual a 5 veces su diámetro a la altura de 1,20 metros. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.

En caso de que no fuera posible el cumplimiento de esta norma, se requerirá la inspección y posterior autorización de la Autoridad Municipal antes de comenzar las excavaciones, con el fin de arbitrar otras posibles medidas de protección.

2. En los casos en que durante los trabajos de excavación de las obras resulten alcanzadas raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse de forma que queden secciones con cortes limpios y lisos, que se pintarán a continuación con alguna sustancia cicatrizante de las existentes en el mercado.

3. En los casos indicados en el punto 2, el reparto deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

4.5.10.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO (NPD)

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

5.- DETERMINACIONES SOBRE USOS Y ACTIVIDADES

5.1.- TIPOLOGÍAS (NPO)

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

A) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global o Característico-Predominante .- Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan de Ordenación Municipal, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior y uso predominante del Area de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento Tipo.

2. Pormenorizado.- Uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan de Ordenación Municipal.

B) En función de la propiedad/uso.

1. Público.- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.

2. Privado.- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

C) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido.- Es el que considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante.- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza particular correspondiente.

1.2. Uso admisible.- Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y/o no desvirtúa el carácter de la zona y por consiguiente su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa .

2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan de Ordenación Municipal. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permiten expresamente.

D) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

5.2.- REGULACIÓN (NPO)

La regulación de los usos en el Plan de Ordenación Municipal se efectúa como sigue:

El plano de Calificación define los diferentes usos pormenorizados ubicados en el Suelo Urbano .

La Ordenanza Particular especifica los usos permitidos tanto predominantes como admisibles y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos.

Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

5.3.- USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS (NPO)

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan contempla los siguientes usos:

GLOBALES-CARACTERÍSTICO PREDOMINANTE.	PORMENORIZADOS
EQUIPAMIENTOS (E)	Interés Público y Social Asistencial o Servicios Sociales (A.S) Sanitario (S) Servicios Administrativos (A) Socio-cultural (SC) Especiales

	<p>Cementerio (CM)</p> <p>Deportivo (D)</p> <p>Educativo (E)</p> <p>Religioso (R)</p>
INFRAESTRUCTURAS (I)	<p>Infraestructuras básicas</p> <p>Red de aguas:</p> <p>Canalización y depósitos (de superficie y subterráneos)</p> <p>Red de saneamiento:</p> <p>Canalización y depuradoras (de sup. y/o subterráneas</p> <p>Red eléctrica (alta media y baja tensión)</p> <p>Tendidos y centros de transf. (aéreas. o enterradas)</p> <p>Red de telecomunicaciones (telefónica, por cable y móvil, , etc..</p> <p>Tendidos, centros de conexiones , antenas y repetidores (aéreos y/o enterrados)</p>
PRODUCTIVO- COMERCIAL (PC)	<p>Almacenes (AL)</p> <p>Industrial (I)</p> <p>Terciario Industrial (TI)</p> <p>Comercial (C)</p> <p>Espectáculos (E)</p> <p>Hotelero (H)</p> <p>Recreativo, hostelería no hotelero (HO)</p> <p>Oficinas (O)</p> <p>Servicios de carreteras</p>
RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES	<p>Aparcamientos/garajes/talleres de automóvil (AP)</p> <p>Estaciones de autobuses</p> <p>Estaciones de servicio</p> <p>Red viaria peatonal (RV)</p> <p>Red viaria de vehículos</p> <p>Transporte de mercancías</p>
RESIDENCIAL	<p>Multifamiliar</p> <p>Manzana cerrada</p> <p>Manzana cerrada con protección ambiental</p> <p>Unifamiliar</p> <p>Adosada o en hilera</p> <p>Unifamiliar aislada</p>
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	<p>Espacios libres (EL)</p> <p>Espacio libre Equipado (ELE)</p>

5.4.- RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS (NPO)

La estructura de compatibilidad se establece:

a) Por las características propias de cada actividad o uso pormenorizado según las categorías que se contemplan en relación al predominante o al global de la zona.

b) Por la situación relativa del uso con relación a otros usos (uso compartido).

5.5.- USO DE EQUIPAMIENTOS**5.5.1.- DEFINICIÓN (NPO)**

Comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, religioso, salud, protección, administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y reproducción social.

5.5.2.- USOS PORMENORIZADOS INCLUIDOS (NPO).

1. **Interés Público y Social.** Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a albergar el sistema de:

A: Asistencial o Servicios Sociales., esto es el conjunto de prestaciones que tienden a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación.:

B. Sanitario. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:

S-1. Hospitales, clínicas y policlínicas.

S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, casa de socorro y centros de urgencia

- En los consultorios radiológicos deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de licencia de apertura se incluirá un certificado de seguridad suscrito por empresa homologada.
-

C Servicios Administrativos. Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas que se pueden agrupar como sigue:

A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)

A-2. Servicios de bomberos

A-3. Servicios de orden

A-4. Instalaciones militares

D. Socio-Cultural. Incluye los edificios e instalaciones dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Exposiciones, Cine-Club... etc.

2. **Especiales (Cementerio y servicios funerarios).** Corresponde a las instalaciones para enterrar incinerar a los muertos y demás usos relacionados con la actividad. Se distinguen dos categorías:

CM-1. Zonas de enterramiento.

CM-2. Tanatorios y servicios auxiliares.

3. Deportivo. En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares. Se distinguen las siguientes categorías:

D-0. Deportes vinculados e inseparables del uso residencial, tanto en vivienda unifamiliar como multifamiliar (piscinas, pistas de tenis, vestuarios obligatorios por normativa para las mismas, etc.). En viviendas multifamiliares las instalaciones serán mancomunadas.

D-1. Deportes sin espectadores

D-2. Deportes con espectadores

4. Educativo. Comprende los espacios, edificios y locales destinados a la formación. Comprende las siguientes categorías:

E-1. Edificios, espacios y locales destinados a la formación reglada, públicos o privados.

E-2. Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares.

E-3. Guarderías y preescolar no reglados.

Los edificios de categoría E-3, deberán desarrollarse en locales situados en planta baja y con acceso independiente del común vecinal de la calle. La instalación deberá estar aneja a un espacio verde o libre susceptible de utilizarse como patio de recreo y las dimensiones de los locales no serán inferiores a los módulos mínimos establecidos en la legislación vigente.

5. Religioso. Comprende los edificios destinados al culto religioso y a la vida conventual. Se clasifican en:

R-1. Con superficie ≥ 250 m².

R-2. Con superficie < 250 m².

Los centros religiosos cuando se trate de uso compartido deberá presentar certificado de aislamiento acústico expedido por empresa homologada. Cuando la superficie sea > 250 m² deberá instalarse en edificio exclusivo.

Cumplirán las condiciones que con carácter general fijen las disposiciones legislativas vigentes así como las específicas que les sean de aplicación, y las ordenanzas municipales que regulen su actividad.

5.5.3.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS.(NPD)

Dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento en obras de nueva planta:

Interés Público y Social l. 1 plaza por cada 100 m².

Cementerio.

CM-1. Zonas de enterramiento: 30 plazas para toda la instalación

CM-2. Tanatorios y servicios auxiliares. 10 Plazas para toda la instalación.

Deportivo:

.....D-1: 1 plaza por cada 50 m² de instalación ó 100 m² de suelo.

.....D-2. : 1 plaza por cada 35 espectadores.

Educativo. 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. Se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares de forma que no dificulte el tráfico.

Religioso. 1 plaza por cada 25 personas.

5.6.- USO INFRAESTRUCTURAS

5.6.1.- DEFINICIÓN .(NPO)

Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de electricidad, depósitos de gas, estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, vertederos , red de abastecimiento de agua , depósitos de agua , red de telefonía ...etc.

5.6.2.- CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS(NPD)

Cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente y las ordenanzas municipales.

Aparcamiento. Una plaza por cada 50 m2 de oficinas.

5.7.- USO PRODUCTIVO - COMERCIAL

5.7.1.- DEFINICIÓN. (NPD)

Se define como uso global productivo – comercial el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado, transporte y distribución, comercialización, así como actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos.

5.7.2.- USOS PORMENORIZADOS (NPD)

Dentro del uso global productivo comercial se definen los siguientes usos pormenorizados y sus condiciones particulares: en cualquier caso se estará a la vez; a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas ; especialmente en aquellos usos compatibles con el Residencial.

1. ALMACENES. Corresponde a las actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias primas o productos transformados. Se distinguen las siguientes categorías:

AL-1. Almacenes de superficie igual o inferior a quinientos metros.

AL-2. Almacenes con superficie superior a quinientos metros.

2.- INDUSTRIAS. Corresponde a las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados. Se distinguen las siguientes categorías .

A. Industria artesanal , talleres domésticos compatibles con el uso de vivienda.

B. Pequeña industria compatible con el uso de vivienda .

C. Industria ligera y media, instalaciones industriales que por sus características producen molestias a las viviendas colindantes, pudiendo ser toleradas en zonas donde predominen otros usos diferentes al de vivienda .

D. Gran industria: Instalaciones industriales de gran tamaño totalmente incompatible con el uso residencial y el medio ambiente urbano, por su tamaño, impacto ambiental , emisiones contaminantes, ruidos, etc.

Cada una de estas categorías cumplirá las siguientes condiciones:

	IB	IC	ID	IA
Nivel máximo de ruido	30 dBA	30 dBA	70 dBA día 55 dBA noche.	25 dBA
SUPERFICIE MÁX.	S/O.P. *	S/ O.P *	S/O. P. *	S/ O.P
POTENCIA MÁX	25 CV	-----	-----	25CV
Emisión máx. de polvo (Kg./h)	<5	<10	<25	<2
Emisión global (Kg./h)	<10	<20	<50	<5
Carga fuego ponderada Mcal/h.	<200	<2000	<3000	<100

S/O.P.=según Ordenanza Particular.

3. TERCIARIO INDUSTRIAL.

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores... etc

Un edificio de terciario industrial podrá contener más de una actividad independiente por planta.

4. COMERCIAL (comercios y mercados).

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

También se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan además una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso o característico de la zona o área.

Se distinguen las siguientes categorías:

C-1. Comercio Minorista y superservicio.- Con superficie de venta no superior a 450 m².

C-2. Comercio Medio.- Con superficie de venta comprendida entre los 450 m² y los 1.000 m².

C-3. Comercio Grande.- Comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 1.000 m² e inferior a 2.500 m².

C-4. Hipermarcados.- Establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura.. Superficie mayor de 2.500 m².

C-5. Galerías Comerciales.- Conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.

C-6. Centros Comerciales.- Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

C-7. Comercio Mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado Central, Mercado de Origen, Centrales de Distribución... etc.

C-8. Industria Escaparate... Terciario Comercial.- Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

5. ESPECTACULOS.

Incluye las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro... etc. Se distinguen las siguientes categorías:

E-1. Hasta quinientos espectadores.

E-2. Más de quinientos espectadores.

6. HOTELERO (hoteles y residencias comunitarias).

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

7. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERIA NO HOTELEROS.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se contemplan las siguientes categorías:

HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, giis querías, cafés-cantantes, cafés teatros, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes.

HO-2: Discobares, disco-pubs, discotecas y salas de fiesta con espectáculo.

HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar.

8. OFICINAS ..

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se distinguen dos categorías:

O-1. Oficinas profesionales.

O-2. Resto de oficinas.

9. SERVICIO DE CARRETERAS.

Actividades de uso privado o público que se sitúan en los bordes de las carreteras para prestar servicio a los usuarios de los mismos. Comprenden:

Estaciones de Servicio, con pequeños comercios anexos.(ES)

Hotel (H)

Bares y Restaurantes (HO-1)

Talleres de reparación de vehículos (AP-4)

Áreas de ocio y descanso (AOD)

Elementos funcionales de control de tráfico.(EFT)

5.7.3.- CONDICIONES GENERALES PRODUCTIVO COMERCIAL. (NPD)

1. Los locales destinados a usos productivo-comercial deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Cumplirán la NBE-CPI/96, las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten.

a) Medidas de contaminación atmosférica.- Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 sobre protección del Medio Ambiente atmosférico, al Decreto 833/1975 que lo desarrolla, así como a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

b) Aguas Residuales.- Cumplirá lo dispuesto en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las Normas de este Plan de Ordenación Municipal, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

4. Las actividades productivo-comerciales que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda..
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

5. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un dieciseisavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

6. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso productivo comercial contemplará la posibilidad de que el mostrador, zona de venta o estancias al público estén en contacto directo con la vía pública.

5.7.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ALMACENES. (NPD)

Se estará a las condiciones del uso industrial y a las condiciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Altura mínima. La altura mínima (libre), en todas las plantas serán de 3 m. en categoría AL -1, de 4 m. en categoría AL-2

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 150 m² de instalación o fracción.

5.7.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL (NPD)

a) Accesos. No podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

- b) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas.
- c) Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de diez obreros o fracción, y de un retrete por cada 20 hombres o fracción y otro por cada 15 mujeres o fracción.
- d) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores a los niveles que se determinan en cada una de las categorías del uso industrial, y en su caso en la normativa sectorial aplicable.
- e) Dimensiones y condiciones de los locales:
1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará a efectos de cálculo de los indicadores que se señalan en el párrafo siguiente la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
 2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, con o mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.
 3. Los talleres en que se realicen operaciones de pintura se conceptuarán como industrias a todos los efectos y deberán contar con cabinas adecuadas para llevar a cabo el pintado, las cuales deberán contar con un sistema de extracción de aire conectado a chimeneas que cumplan lo dispuesto en estas Normas y en Normativa sectorial vigente.
- f) Energía eléctrica.
1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
 2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
 3. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
 4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
 5. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

g) Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 150 m² de instalación o fracción.

h).Cumplirá las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

5.7.6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO INDUSTRIAL. (NPD)

Se estará a las condiciones del uso terciario de oficinas y del uso industrial en lo que le fueran de aplicación.

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 50 m² de instalación.

5.7.7.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL (NPD)

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.

3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 2,20 m. para uso exclusivo de almacén ligado al comercio de planta baja y 3.00 en semisótano cuando se destine a comercio , siempre ligado al comercio de planta baja, salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

A efectos del cómputo de aseos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m². En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m² ó fracción.

6. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres, para las entreplantas, es decir 2,20 m. de altura libre.

7. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse .Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en la NBE-CPI/96.

9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI/96 y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones.

10. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en la NBE-CA-88. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente.

11. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m² o superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados con las operaciones descarga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m² construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m² ó fracción de superficie comercial.

12. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberá n tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

13. - En edificio exclusivo, el conjunto , con más de un local o actividad comercial diferenciada, tendrá como nº de acceso aquellos que determine la aplicación de la NBE-CPI/96. La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

14. Los centros comerciales (C-6) y los grandes almacenes (C-3) cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios, NBE-CPI-96. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.

La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.

15. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categoría C-1: Una plaza por cada 75 m2 de instalación total.

Categoría C-2: Una plaza por cada 50 m2 de superficie de venta.

Categoría C-3: Una plaza por cada 25 m2 de superficie de venta.

Categoría C-4: De acuerdo con la siguiente tabla:

.....

Superficie de venta	Nº de plazas por 100 m2
Menos de 2.500 m2	25
2.500- 5.000 m2	16
5.000-10.000 m2	14
10.000-20.000 m2	12
Más de 20.000 m2	11

Categorías C-5 y C-6: Una plaza por cada 50 m2 de superficie comercial, excluidos pasillos.

Categoría C-7: Una plaza por cada 50 m2 de superficie de instalación o fracción.

Categoría C-8: Una plaza por cada 100 m2 de superficie de exposición y venta.

5.7.8.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS. (NPD)

Cumplirán el Reglamento de espectáculos públicos o cualquier legislación aplicable.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 10 plazas de aforo.

5.7.9.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO.(NPD)

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la Consejería competente en la materia.

2. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótanos y semisótanos, tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

4. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

5. Sólo si se relacionan con plantas superiores y si en la planta baja no se desarrollan habitaciones residenciales sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deben contar con comunicación vertical independiente.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 3 camas.

5.7.10.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO Y DE HOSTELERÍA NO HOTELERO. (NPD)

Las diversas categorías de este uso cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación, así como las condiciones generales de la edificación y las particulares de la Zona establecida en las presentes ordenanzas.

Subsidiariamente cumplirán en lo que les sea de aplicación las condiciones establecidas para los locales comerciales.

5.7.11.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO OFICINAS. (NPD)

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo las condiciones de ventilación e iluminación se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo IV.4.2. y se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En lo que respecta a la altura libre de los locales de oficina, si se sitúan en parcelas o edificios industriales o terciarios será de 2,70 m., en el resto de las zonas se estará a lo dispuesto para el uso de vivienda. En planta baja será de 3,00 m.

7. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas será:

Superficie por planta	Ancho de escaleras
150 a 500 m ²	1.10m
Más de 500 m ²	1.50 m o 2 escaleras de 1.10m

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

8. Ascensores.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

9. Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de instalación.

5.7.12.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SERVICIO DE CARRETERAS.(NPD)

Cumplirán las condiciones que les sean de aplicación a cada uno de los usos que la integran.

En vías interurbanas cumplirán lo dispuesto en la Ley de Carreteras y deberán ser autorizados por el Organismo de quien dependa la carretera.

Cuando se trate de localizaciones no previstas en el Plan de Ordenación Municipal, deberá justificarse la coherencia con el modelo territorial y adjuntar una evaluación de impacto ambiental.

5.8.- USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES

5.8.1.- DEFINICIÓN (NPO)

Corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones.

5.8.2.- USOS PORMENORIZADOS (NPO)

1. GARAJES.

Comprende los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos. Se distinguen cinco categorías:

AP-1. Aparcamientos en superficie.

AP-2. Garajes.

AP-2.1. En subterráneo.

AP-2.2. En planta baja.

AP-3. Aparcamientos en planta superiores a la baja.

AP-4. Talleres y locales de reparación de vehículos (excepto chapa y pintura que se asimila a uso industrial)

AP-5. Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

2. ESTACIONES DE AUTOBUSES. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la parada o estancia de vehículos de transporte colectivo.

3. ESTACIONES DE SERVICIO. Comprende los espacios e instalaciones para el suministro de carburante.

4. RED VIARIA DE VEHÍCULOS. Comprende el conjunto de las vías destinadas al paso de vehículos.

5. RED VIARIA PEATONAL. Comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico no motorizado.

6. TRANSPORTE DE MERCANCÍAS. Comprende las instalaciones destinadas a la carga y descarga y almacenamiento de mercancías.

5.8.3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTOS (NPD)

AP.1.Aparcamiento en superficie.

a) En vía pública.

El Plan incluye en el plano de alineaciones un diseño interior de viario que debe considerarse indicativo, siendo los proyectos de urbanización o de obras de urbanización los que incluyan el diseño definitivo.

Los aparcamientos en vías interurbanas vendrán regulados por la legislación vigente sobre carreteras.

En vías urbanas, el Plan recomienda la ejecución de orejones en las intersecciones de viario con objeto de delimitar claramente la franja de aparcamiento si existiere. Caso de que no existieran, deberán señalizarse las zonas prohibidas y aquellas en que el aparcamiento se admite en batería.

A efectos de cálculo de número de aparcamiento se entenderá que una plaza en línea tiene una longitud de 5 m., una plaza en batería o espina una anchura de 2,20 m. y una longitud de 4.50 m.

El Plan incluye el plano de viabilidad, la ubicación propuesta de bandas de aparcamiento en vía pública.

b) En superficie no incluidos en viario público.

Las instalaciones deberán contemplar:

1. Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 ml. por 4,50 ml. y plazas para minusválidos de 3,30 ml. ó 3,60 ml. por 4,5 ml., según el criterio del artículo 7º Anexo Reglamento de Planeamiento, y en proporción no menor de una por cada 40 plazas o fracción.
2. Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc. que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.
3. La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- . Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- . Aparcamiento batería, cinco (5) metros.
- . Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- . Aparcamiento en línea, cuatro cincuenta (4,50) metros.
 - . Aparcamiento en batería, cinco (5,00) metros.
 - . Aparcamiento en espina, cinco (5,00) metros.
4. La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado (1 árbol cada 3 plazas) y mobiliario urbano.
 5. La superficie máxima de ocupación por instalaciones anexas o/y complementarias de las de aparcamiento será del 5% de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la

edificación. No se admitirán materiales de fábrica ni aquellos que exijan cimentación bajo rasante superior a 45 cm de profundidad..

6. Se permitirá la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.
7. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.
8. Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.
9. Habrán de señalizarse los accesos y salidas del aparcamiento.

AP.2.Garajes

a) Generalidades.

1. La instalación de uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanística singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

b) Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto los de categorías 1ª, 2ª y 3ª, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.
2. Los garajes-aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.
3. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m² el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.
4. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener además una salida peatonal directa.

5. Rampas.

5.1. Viviendas unifamiliares:

Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 1,50 m. - 10%
- Sigüientes 3,50 m. - 25%
- Sigüientes 1,50 m. - 15%.

....Se deberán realizar los acuerdos pertinentes para evitar roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

....En rampas curvas el radio de curvatura será de 4 m. cuando el ángulo sea $\geq 90^\circ$ y 6 m. en ángulos mayores, la pendiente máxima será del 16%.

5.2. En garajes de superficie <600 m²:

....Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 2,00 m. - 10%
- Sigüientes 5,00 m. - 20%
- Sigüientes 2,00 m. - 10%.

....Se deberán resolver los acuerdos pertinentes para evitar los roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

...En rampas curvas el radio de curvatura será igual que en viviendas unifamiliares. La pendiente máxima el 12%.

5.3. En garajes las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medido en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 3,50 m. y 5 m. si se trata de vehículos industriales medios.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.

7. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

c)Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento medida a caras exteriores de pilares:

- .. Cuando se destinen a motocicletas y a motos , un espacio de 1,25 por 2,25 metros mínimo y 1,50 x 2,50 máximo
- .. Cuando se destinen a vehículos automóviles , un espacio de 2,20 por 4,50 metros mínimo y 3,00 x 5,50 m. máximo .
- .. Cuando se destinen a vehículos industriales ligeros, un espacio de 2,50 por 6,00 metros mínimo y 3,50 x 7,50 m. máximo .
- .. Cuando se destinen a vehículos industriales semipesados ,un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo .
- .. Cuando se destinen a vehículos industriales ligeros, con una altura libre mínima de 3 m ,un espacio de 2,50 por 6,00 metros como mínimo y 3,50 m. x 7 m. como máximo.
- .. Cuando se destinen a vehículos industriales semipesados con una altura libre mínima de 4,00 m., un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo .
- .. Las plazas de aparcamiento cerradas, boxes deberán contar con unas dimensiones libres mínimas de 2,80 x 5,00 m.

No se consideran plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

d) Anchura de calles interiores.

La anchura mínima de las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento será la indicada en el punto AP.1.b).3 de este artículo como Unidireccional.

e) Altura.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, excepto cuando existan plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros y semipesados.

f) Aseos.

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo para caballeros y otro para señoras.

Los de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo, para caballeros e igual para señoras.

Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción, para señoras y caballeros.

g) Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes -aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

h) Construcción.

1. Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.

2. Para que comunicase el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados en el inmueble, éstos deberán tener acceso propio independiente del garaje y dispondrán de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

3. En el interior de los garajes-aparcamientos sólo se permitirán los talleres de lavado y engrase. Podrán permitirse los talleres de reparación cumpliendo las condiciones legales que les fuesen de aplicación cuando se tratase de aparcamientos que formen parte de complejos comerciales, terciarios o productivos.

i) Ventilación.

0. Se entiende por ventilación la eliminación de vapores o gases nocivos producidos en el desarrollo de la actividad autorizada. Debe considerarse con independencia de los huecos que puedan existir para iluminación o entrada de aire del exterior.

1. La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala a la normativa vigente.

2. Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego.

3. Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 300 m² de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que existan dos por cada cuadrado de 15 m. de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio.

La maquinaria de extracción de humos se colocará sobre soportes elásticos o antivibratorios y las conexiones del extractor con la chimenea se efectuarán mediante manguetón elástico o similar para evitar la transmisión de vibraciones.

4. Los conductos de ventilación serán de uso exclusivo y construidos con elementos resistentes al fuego que, estarán separados como mínimo 15 m. de la fachada más próxima, siempre que la desembocadura del conducto de ventilación se encuentre a una cota inferior que la pieza habitable más próxima.

En caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de lo anterior deberán tener una protección y resistencia para el uso requerido, además de una altura mínima sobre el suelo de 3 m.

5. Los aparcamientos independizados mediante boxes, tendrán en la puerta de acceso una rejilla antiretorno situada en la parte superior, ocupando toda la longitud de la puerta y con altura mínima de 60 cm.

Los conductos de ventilación forzada del garaje no tendrán salida dentro de los boxes.

Cuando desde el box se accede a una vivienda y/o local se requerirá un vestíbulo estanco en ambas estancias comunicadas. La puerta de acceso al “box” tendrá una resistencia al fuego mínima de 2 horas.

j) Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

k) Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia.

2. Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

l) Queda prohibido también todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas en el apartado i)3.

m) Cuando se trate de Garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en relación a la anchura de los accesos, el espacio de espera anterior a la rampa y la inclinación de la misma.

AP.2.2. Aparcamientos mecánicos.

Se denominan aparcamientos mecánicos aquellos en los que el ingreso y salida del vehículo se produce por medios mecánicos auxiliares, no existiendo vías de acceso de vehículos o peatones interiores al aparcamiento sino un sistema de montacoches mecanizado y controlado por ordenador.

Condiciones.- El sistema de aparcamiento deberá estar autorizado por la Consejería de Industria, requiriendo expreso certificado de dicho organismo.

La empresa constructora deberá contar con la acreditación suficiente para su ejecución.

Las condiciones de dimensión fijadas para AP.1, AP.2 y AP.3 no son de obligado cumplimiento en este tipo de aparcamientos.

AP.3. Aparcamientos en plantas superiores a la baja.

Se estará a lo dispuesto en el tipo AP.2.

AP.4. Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos y maquinaria auxiliar .

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación en aquellos locales con frente a vías que por su tránsito o características singulares así lo aconsejen.

Asimismo se prohibirá este tipo de instalaciones en vías interurbanas (salvo existencia de vía de servicio).

2. No se permite la instalación de talleres en sótanos o semisótanos si no están conectados con la planta baja. Se exceptúan las instalaciones de lavado y engrase y talleres anexos a aparcamientos públicos subterráneos.

3. La altura libre mínima para la existencia de talleres de reparación, lavado y engrase en este tipo de instalación en sótano será de 2,50 m.

4. Cumplirán las condiciones vigentes de protección de incendios NBE-CPI/96.

5. Dispondrán de un conducto de ventilación independiente de 30 cm. de diámetro.

6. Cumplirán las condiciones del tipo AP.2 que les fueran de aplicación así como las del uso comercial.

7. Deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de taller y 1 plaza por cada 50 m² de oficinas.

AP.5. Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Deberán cumplir las condiciones del tipo AP.2 y del uso comercial que les fueran de aplicación.

Deberán prever una reserva de aparcamiento de 1 plaza cada 50 m² de superficie de venta.

5.8.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE AUTOBUSES (NPD)

1. Su regulación se realizará mediante la Ordenanza Particular de la zona en que se ubique.

2. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con el servicio público principal, con la limitación de superficie correspondiente a un grado de compatibilidad máximo del 35%, para la totalidad de los usos complementarios.

3. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.

4. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.

5.8.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE MERCANCÍAS (NPD)

Se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso industrial y de almacenes que les fueren de aplicación.

Su regulación se establece en proyecto específico debido a la singularidad y transcendencia del uso.

5.8.6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTACIONES DE SERVICIO (NPD)

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garaje -Aparcamiento).

3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m², reguladas por las condiciones del uso comercial.

5.8.7.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RED VIARIA PEATONAL. (NPD)

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de noventa (90) centímetros., en viarios de nuevo trazado (VRP) . En viarios existentes se adaptarán a estas dimensiones siempre que sea posible. Desde en POM, se recomienda que en aquellas calles del casco urbano consolidado donde no sea posible la colocación de aceras se irá a la solución de calles compartidas.(V.C). En este caso cumplirán las condiciones que para las mismas se detallan más adelante.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del doce por ciento (12%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad

3 Las aceras, siempre que su ancho lo permita , se acompañarán de alineaciones de árboles.

4. Los carriles especiales para transporte no motorizado deberán estar convenientemente señalizados, bien con un pavimento diferente, bien con separación de setos, bordillo u otro procedimiento aceptado por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo V.8.4.Condiciones Particulares del Uso Estaciones Autobuses

5.8.8.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RED VIARIA DE VEHÍCULOS. (NPD)**Viario de coexistencia .**

1. Son calles compartidas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna V.C podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las entradas y salidas del viario coexistente deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos al viario de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley

del Suelo, además del de jardinería y en su caso red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

5.9.- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

5.9.1.- DEFINICIÓN (NPO)

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas en forma agrupada utilizando elementos comunes de la edificación, especialmente el acceso.

5.9.2.- CONDICIONES GENERALES .(NPD)

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo con lavabo, retrete y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio, salvo que el salón y la cocina constituyan una única pieza (apartamentos)

Lo dispuesto en el párrafo anterior no obsta para la autorización de estudios con cocina -comedor-estar y baño siempre que la superficie útil mínima sea de 30 m².

2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, con una longitud mínima de tres metros correspondiente a piezas habitables.

No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos ni en patios de manzana.

3 Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Ordenanzas Particulares.

4. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

5. Superficies mínimas:

Serán las siguientes en función del número de ocupantes obtenido a partir de la siguiente relación:

Dormitorio doble.- $S \geq 10 \text{ m}^2$ - 2 ocupantes
 Dormitorio sencillo.- $< 10 \text{ m}^2$ - 1 ocupante.

Nº de ocupantes	1-2	3	4	5	6	7	8
Estar	12	12	14	14	16	16	18
Estar-comedor	13	14	16	18	20	20	22
Estar-comedor-cocina	18	20	24	26	28	30	32
Cocina	5	6	7	8	8	10	10

Tendedero (*)	1,5	2	2,5	3	3	3	4
---------------	-----	---	-----	---	---	---	---

(*)

La superficie del tendedero se entenderá incluida en la de la cocina siempre que su superficie sea igual o mayor que la suma de la indicada en el cuadro para ambos usos.

Con independencia del número de ocupantes se establecen las siguientes superficies mínimas:

Dormitorio simple -	6 m ²
Dormitorio doble -	10 m ²
Aseo -	1,5 m ²
Cuarto de baño -	3 m ² .

Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de dependencia. Se entiende por pasillo de acceso los espacios con anchura inferior a 120 cm. o longitud superior a 70 cm.

6. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el Artículo IV.4.3.3. Además:

Anchura mínima:

Número de viviendas por planta	Ancho de escalera
Hasta 6	1,00 m.
Más de 6	1.50 m

7. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m. Si son de más de 3 m. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 m. La altura libre mínima será de 2,30 m.

8. La altura libre mínima será de 2,50 m. autorizándose 2,25 en baños y cocinas y 2,30 en pasillos.

9. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de su superficie en planta.

10. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que deberán situarse en el interior de la misma, a patios interiores. En todo caso se evitará la vista de la ropa tendida desde la calle.

11. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

12. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en las NTE.

13. **Vivienda exterior.-** Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio, para lo cual deberá tener acceso de vehículos de extinción de incendios.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

14. Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio de manzana en el que no se exista acceso de vehículos de extinción de incendios.

15. Aparcamiento.- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Este mismo criterio se seguirá para el uso de Oficinas compartido con el Residencial.

5.10.- USOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

5.10.1.- DEFINICIÓN (NPO)

Corresponde a edificios de una vivienda. Se distinguen los siguientes tipos:

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar adosada o en hilera.

5.10.2.- CONDICIONES GENERALES (NPD)

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor y un dormitorio doble o dos sencillos y un cuarto de baño completo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no obsta para la autorización de estudios con cocina-comedor-estar y baño siempre que la superficie útil total mínima sea de 50 m².

2. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.

3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo V.9.3.5.

5. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.

6. La altura libre mínima en planta baja y superiores será de 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño o en pasillos en que se autoriza 2,30 m.

7. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.

8. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados. En cualquier caso cumplirán lo dispuesto por las NTE.

9. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.

10. Aparcamiento. Se reservará 1 plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos o fracción.

11. Cumplirá las disposiciones de vivienda Multifamiliar que les fueran de aplicación.

5.11.- USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

5.11.1.- DEFINICIÓN. (NPO)

Incluye el suelo acondicionado con plantaciones y jardinería destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, a servir de soporte para su reposo y esparcimiento al tiempo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del hábitat.

5.11.2.- USOS PORMENORIZADOS. (NPO)

El Plan distingue los siguientes tipos de zonas verdes/espacios libres:

EL. Espacios libres.

ELE: Espacios libres equipados

5.11.3.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ESPACIOS LIBRES EQUIPADOS. (NPD)

EL. Espacios libres (parques y jardines)

1. Pertenecen al uso de parques y jardines las zonas verdes destinadas al esparcimiento de la población que pueden integrar actividades deportivas no regladas y pequeño equipamiento cultural y de ocio. Igualmente podrán preverse aparcamientos sujeto todo ello a la ordenanza correspondiente.

2. Pertenecen también a este uso los espacios libres que cumplen una misión de ornato, protección ambiental o definición geométrica complementaria de viario. Pueden destinarse a superficies ajardinadas o pavimentadas y servir de acceso a los edificios, parcelas o terrenos que los circunden.

3. Los espacios libres anexos a viario pueden sufrir alteraciones en sus límites o superficies en función de ajustes en el diseño del viario, sin que ello suponga modificación del Plan.

E.L.E.:Espacio libre - equipado

1. Pertenecen a este uso las zonas verdes que integran espacios arbolados, jardines, actividades de deporte, ocio, recreo y cultura, al servicio del municipio, así como equipamientos públicos de interés social, en las condiciones que determina la ordenanza correspondiente.

2. Las superficies del Espacio libre equipado podrá dedicarse a:

A). Equipamientos integrados en el ámbito del parque y que requieran edificación, que podrán vincular hasta un 35% de la superficie total, incluyendo en este porcentaje de espacios vinculados, sus áreas ajardinadas, accesos rodados y áreas de aparcamiento sobre rasante si las hubiera.

B). Equipamientos o actividades al aire libre, incluyendo áreas de espectáculo, juegos o deporte, a las que se podrá destinar un 30% de la superficie total.

C). Áreas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines, a los que se deberá destinar la totalidad del espacio no consumido por lo reservado para equipamientos, según los puntos precedentes, es decir el 35% de la superficie total del suelo.

6.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO

6.1.- DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA. (NPO)

Constituyen el Suelo Rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su interés histórico, cultural o didáctico, su localización dentro del municipio, en relación con la ciudad actual y el modelo territorial diseñado por el Plan de Ordenación Municipal, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Su delimitación a efectos de clasificación del suelo es la que figura en el plano de Clasificación del Suelo P-1, donde se ha señalado con el código R.

El Suelo Rústico se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de clasificación del Suelo.

6.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO. (NPO)

a) Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren

al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

- b) El Suelo Rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.
- c). Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
- d). La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en la Ley del Suelo.

6.3.- CONDICIONES GENERALES

6.3.1.- PARCELACIONES RÚSTICAS.(NPO)

1. En Suelo Rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y restantes disposiciones aplicables.
2. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

1. CONDICIONES DE LAS ACCESO RODADO A LAS PARCELACIONES RÚSTICA S. (NPD)

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:
 - a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras nacionales.
 - b) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras autonómicas y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.
 - c) Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones de tráfico lo permitan.
3. Los accesos a carreteras nacionales y autonómicas, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b). Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado c).

2.. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES. (NPO)

1. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación persigue una finalidad urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un propósito de urbanización.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer para el conjunto de servicios de abastecimiento de agua, abastecimiento de energía eléctrica, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación con fines urbanísticos llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen y del ejercicio de la facultad expropiatoria.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

6.3.2.- NÚCLEO DE POBLACIÓN. (NPO)

Existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas necesarias para la actividad de la explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Las condiciones que determinen la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que se prevé en el suelo rústico deberán asegurar como mínimo:

La preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de medidas precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

6.4.- CONDICIONES DE USO EN EL SUELO RÚSTICO.

6.4.1.- USOS PREDOMINANTES. (NPO)

Se consideran usos predominantes de los suelos rústicos los siguientes:

- a). Los que no impliquen acción constructiva precisa para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinadas, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias que

no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

- b).** Los relacionados con la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

6.4.2.- USOS AUTORIZABLES.(NPD)

Se consideran usos autorizables o permitidos en suelo rústico los siguientes:

- A.** La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- B.** La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas. Se establecen dos subcategorías:

B1 No mineras y B2 mineras

- C.** El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre.

D. Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.

E. Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

F. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, (Hoteles rurales, granjas escuela, campamentos juveniles, camping, restaurantes, etc., ligados al ocio y actividades culturales de la población),

G. Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, siempre que en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de estas.. Cuando estas actividades sean promovidas por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares

o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente podrán convocar concurso público de iniciativas que versaría sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

H. La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano ni pueda presumirse la finalidad urbanizadora. Todo ello s/ art. 54.3.a) de LOTAU

I. Los que comporten la división de fincas o segregación de terrenos, que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el POM y por la legislación agraria.

J. Las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o producción agropecuaria que no impliquen movimientos de tierras se establecen dos subcategorías.: J1 Comerciales y J2 No Comerciales.

K. Los vallados

L. La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de otras edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales , fachada o cubierta.

Los usos descritos tienen un tratamiento diferenciado para su desarrollo en cada una de las categorías que el P.O.M. establece para este tipo de suelo, siendo algunos de ellos prohibidos o restringidos en algunas de ellas. Para la implantación de estos usos se estará a lo dispuesto a la Ley 5/1999 del 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental.

6.4.3.- USOS PROHIBIDOS.(NPD)

El resto.

6.5.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, ACTUACIONES E INSTALACIONES EN EL SUELO RÚSTICO. (NPO)

1. En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a alguno de los usos predominantes o autorizables.
2. La autorización de cualquier construcción en Suelo Rústico estará sujeta a la calificación urbanística que prescribe la LOTAU.
3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones referidas deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de parcela mínima conforme a estas Normas, y a la LOTAU.
4. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación .
5. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

6.6.- REQUISITOS DE LOS ACTOS DE APROVECHAMIENTO Y USO DEL SUELO. (NPO)

Serán los especificados en los Artículos 63 y 66 de la LOTAU:

- 1- La cesión de suelo será del 10 %.
- 2- En sustitución de lo anterior, y previo acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, se establecerá un canon del 2% del importe total de la inversión a realizar.

Con carácter complementario se establece, además de los indicados en las Normas de Tramitación, los siguientes para los diferentes usos, actividades y construcciones:

6.6.1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA. (NPD)

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones que se señalan , para cada clase de Suelo Rústico desde las Ordenanzas Particulares:

En particular para Instalaciones ganaderas y núcleos zoológicos en general, cumplirán las condiciones establecidas para las instalaciones agrícolas y además:

- 1.En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros, debiendo situarse a una distancia de cualquier núcleo de población consolidado superior a los 2.000 metros.
2. Los proyectos para su edificación, contendrán específicamente la solución adoptada para la gestión de residuos que en ningún caso podrán ser vertidos al medio. Se procurará dar soluciones que permitan la reutilización de residuos orgánicos.
- 3.En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial y la Norma referida a núcleos zoológicos.
5. No podrán situarse a menos de 2.000 m. del límite del Suelo Urbano.

6.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL CUIDADO Y MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL. (NPD)

Cumplirán las condiciones señaladas en el art. VI.6.10 para los Invernaderos

6.6.3.- EXTRACCIÓN Y TRANSFORMACION DE RECURSOS. EXTRACCIONES MINERAS.(NPD)

Desde aquí se regula la actividad que dentro del Uso Autorizable B se recoge como extracciones mineras.

Las explotaciones mineras se regirán por las siguientes condiciones:

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar un Estudio de Impacto Ambiental que incluya plan de restauración del espacio afectado por la actividad. Dicho plan contendrá como mínimo, información detallada de los terrenos que vayan a ser afectados y su entorno (con descripción del medio físico, características del Aprovechamiento previsto e instalaciones), medidas de restauración (que abarquen el acondicionamiento del terreno, medidas con la erosión y degradación paisajística, y proyecto de almacenamiento de los residuos generados), calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos a realizar.
3. El Ayuntamiento podrá exigir, previo el otorgamiento de la autorización municipal, el compromiso del titular del aprovechamiento o explotación que asegure el plan de restauración.
4. Las determinaciones de aprovechamiento serán las siguientes:
 - 4.1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
 - 4.2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
 - 4.3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
 - 4.4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

- 4.5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- 4.6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
5. Medidas correctoras sobre las actividades extractivas:
- 5.1. Protección geológica.
- a) Retirada, acopio y mantenimiento de los horizontes superficiales del suelo para facilitar la restauración posterior de las superficies mediante revegetación.
 - b) Planificación adecuada de los movimientos de la maquinaria, el trazado de caminos y la ubicación de los acopios y de la planta de tratamiento, para minimizar la pérdida de suelo y el cambio de uso.
 - c) Revegetación rápida de taludes, terraplenes y superficies desnudas, para evitar los procesos erosivos y la pérdida de suelo.
 - d) Organizar, en lo posible, los movimientos de maquinaria según curvas de nivel, para evitar la formación de regueros en los que se encaucen las aguas de escorrentía.
 - e) Protección y reforzamiento de las orillas en los alrededores de la explotación y aguas abajo de ésta, en zonas de alto riesgo de hundimiento.
- 5.2. Protección hidrográfica.
- a) Para evitar la turbidez deberían prohibirse siempre los vertidos directos al río y establecer un circuito cerrado de agua para alimentar la planta de lavado.
 - b) Deberían de establecer un sistema combinado de balsas de decantación y macizos filtrantes para la depuración de las aguas bombeadas desde la gravera, antes de su vertido al río.
 - c) Si se desagua la explotación, el establecimiento de un sistema de pozos perimetrales permitiría, al no bombear directamente desde el hueco, extraer agua sin sedimentos ya que no se removería el fondo de la gravera.
 - d) En cuanto al recalentamiento, la mejor medida es el establecimiento de una distancia idónea entre el río y la gravera, que asegure que el agua se enfría lo suficiente antes de llegar al río.
- 5.3. Protección hidrogeológica.
- a) Para las variaciones del nivel freático, el reciclado de las aguas de lavado de los áridos mediante un circuito cerrado y realimentación del acuífero, permite reducir el efecto de depresión del freático en un 90%.
 - b) En cuanto a la contaminación, se debería: cercar la explotación para evitar que se convierta en un vertedero incontrolado; utilizar, siempre que sea posible, maquinaria eléctrica; y, recoger y almacenar de forma adecuada los lubricantes de desecho del mantenimiento de la maquinaria para evitar contaminaciones.
- 5.4. Protección de la fauna.
- a) Recreación de los hábitats de la fauna autóctona tras el abandono de la actividad extractiva.
 - b) Proteger la vegetación natural durante el periodo extractivo y recuperarla en el de abandono.
 - c) Planes específicos de protección de especies o áreas sobresalientes o singulares.
- 5.5. Protección del paisaje.
- a) Considerar criterios ecológicos y paisajísticos en el trazado de las pistas de acceso.
 - b) Eliminar y regenerar pistas usadas al terminar la explotación.
 - c) Ubicar acopios y planta de tratamiento en zonas de mínimo impacto visual.
 - d) Localización de las graveras lo más alejadas posible de zonas urbanas o corredores de transporte.

- e) Enmascarar partes visibles de explotación con pantallas visuales que impidan vistas desde el exterior.
- f) Evitar colores chillones en maquinarias y edificación, utilizando colores de acuerdo con el entorno cromático que ayuda a su camuflaje.
- g) Desmantelamiento de todas las infraestructuras una vez finalizada la explotación.
- h) Diseño de las formas mineras finales de manera que no rompan el patrón visual de la zona y permitan la implantación de un uso alternativo.

6. Requisitos mínimos de obligado cumplimiento para cualquier explotación minera.

En la elaboración del Proyecto de Actuación y Restauración o, en su caso, de dicho Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, deberán tenerse en cuenta los siguientes requisitos mínimos, que serán de obligado cumplimiento para cualquier explotación minera que se proponga:

6.1. Referente a la explotación.

- La explotación del árido se efectuará siempre por encima del nivel freático, descartándose todos aquellos proyectos que contemplen la intervención por debajo del mismo.
- La explotación irá precedida en todos los casos de una preparación de los terrenos a explotar, que implica, al menos:
 - La retirada del suelo vegetal.
 - El acopio del mismo en cordones o apiles cuya altura no superará en ningún caso la línea del horizonte visual, y en cualquier caso, los 2 metros.
- La explotación será secuencial, por etapas bien definidas, quedando claramente especificada en el Plan de Explotación previsto el ritmo anual de extracción del árido, así como la duración previsible de aquélla.
- La explotación del árido irá seguida de la subsiguiente restauración del espacio explotado, que se efectuará inmediatamente a la extracción. El par extracción-restauración de cada módulo de explotación deberá ser considerado como un **conjunto inseparable**.

6.2. Referente a la restauración.

- La demora máxima en la restauración de los terrenos afectados en cada fase de explotación será de un año. Asimismo la demora máxima para la restitución global final de toda la concesión explotada será de un año.
- Sólo podrán ser considerados como materiales aptos para la restauración los siguientes:
 - Los estériles procedentes de la propia explotación, cuyo volumen y características deberán especificarse en el Proyecto de Explotación.
 - Los estériles procedentes de otros emplazamientos con características similares a los de la propia explotación, especificándose con exactitud la procedencia y caracteres de los mismos, así como el volumen necesario de los mismos para acometer el proyecto de restauración que se propone.
 - El propio suelo de la superficie objeto de explotación, que habrá sido desmontado y acopiado convenientemente antes del comienzo de la explotación.
- La restauración debe suponer la restitución final de la topografía original, simulando con la mayor exactitud posible las condiciones de pendiente y altura propias de la zona antes de la actuación.
- El Proyecto de Restauración debe expresar de forma explícita el uso potencial al que se destinarán los terrenos una vez explotados y restaurados, siendo preceptivo que las graveras situadas en terrenos eminentemente agrícolas sean recuperadas para tierras de cultivo.
- La restauración debe conducir a una integración de la zona de actuación acorde con las características del paisaje natural circundante, siendo de obligado cumplimiento:
 - La reposición del suelo.

- El establecimiento de una cubierta vegetal de similares características a las de la preexistente.

6.6.4.- CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE VERTIDO Y GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS Y DEPOSITO DE MATERIALES. (NPD)

El municipio pertenece al AGES-5 UNIÓN 5.5 Alcarria-Cuenca, siendo de obligado cumplimiento el Plan de Residuos de Castilla La Mancha. RD 70/1999 de 25 de mayo.

Queda prohibido el vertido de residuos al medio natural sin la oportuna licencia municipal que requerirá en todo caso Estudio del Impacto Medioambiental. A estos efectos se aplicará lo dispuesto en esta Ordenanza, en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente y en el resto de la legislación aplicable, en especial la Ley de Residuos Sólidos Urbanos y la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

La parcela mínima será de 15.000 m².

No se autorizan construcciones permanentes.

Las construcciones autorizadas serán desmontables y trasladables con facilidad no ocupando una superficie superior al 1% de la finca.

Deberá cumplir lo dispuesto en la Legislación sobre medio ambiente.

1. Condiciones generales para el depósito de residuos y vertidos:

1.1 A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

A. Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. El Departamento Municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Especiales:

- Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.

Escorias y cenizas

Residuos clínicos e infecciosos

Muebles y enseres viejos

Vehículos abandonados

Animales muertos

C. Residuos industriales: Aquéllos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

D. Residuos tóxicos y peligrosos: Aquellos así clasificados según la Legislación Vigente.

1.2 La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase 1.1.A) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.

1.3 Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo rústico RR1 y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.

1.4 Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un proyecto de explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:

A) Estudio de la topografía resultante en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

B.) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

C) Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.

D). Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.

E). Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

F). Medios dispuestos para evitar acceso descontrolado de intrusos y vandalismo.

1.5 Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

1.6 En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.

Se realizarán enteramente al aire libre, no tendrán carácter permanente, y se vallará el área ocupada según condiciones de vallado establecidas en las condiciones particulares.

3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.

Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

4. La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de legislación sectorial aplicable.

5. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

6.6.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. (NPD)

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

2. Se separarán cuatro (5) metros de los linderos de los caminos de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros en ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%), de la superficie de la parcela (considerando una superficie máxima de parcela igual a 5.000 m²).
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

6.6.6.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA. (NPD)

Se entienden como edificaciones e instalaciones vinculadas al tráfico automovilista las ligadas funcionalmente a la carretera o las que estén al servicio del vehículo y el viajero. Son las siguientes:

Estaciones de servicio
 Restaurantes
 Hoteles
 Talleres
 Áreas de descanso y ocio
 Elementos funcionales de control de tráfico.

El resto de los usos, se tramitarán como incluidos en alguno de los restantes apartados descritos en esta Ordenanza.

Las edificaciones al servicio del tráfico automovilista pueden situarse aisladas o en Áreas de Servicio y requieren en ambos casos permiso expreso del organismo de quien dependa la carretera.

Las Áreas de Servicio serán delimitadas en un Plan Especial de la Carretera o en el proyecto de trazado, acondicionamiento o mejora de la misma. Requerirán estudio previo de impacto ambiental. La Edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m², la ocupación máxima el 25% y la altura máxima dos plantas (7.40 m.) exceptuándose elementos decorativos y de señalización. El retranqueo a linderos será de 5.00 m.. Deberá arbolarse el 50% de la superficie de la parcela.

Las instalaciones aisladas, no podrán situarse a menos de 2.000 ml. de otra existentes salvo que viniera autorizada por un Plan Especial de la Carretera o en los planos del P.O.M. Las condiciones serán las mismas que para las Áreas de Servicio, y la parcela mínima 15.000 m².

Los elementos funcionales de control de tráfico se instalarán donde corresponda a su finalidad y con las características que requieran.

6.6.7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DOTACIONALES O DE EQUIPAMIENTOS. (NPD)

1. Las condiciones de esta actividad, que será autorizada siempre que no sea posible su instalación en otra clase de suelo, serán las que exija la Administración Municipal en razón de los requerimientos funcionales de la actividad de que se trate.
2. Deberá arbolarse el 50% de la parcela.
3. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuere de aplicación.

6.6.8.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA Y A LAS ACTIVIDADES DE OCIO Y DEPORTIVAS. (NPD)

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
5. La finca que se destina a actividades de acampada, ocio o deportivas, se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los aparcamientos se localizarán en aquellas zonas en las que su impacto sea menor.

6.6.9.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA. (NPD)

Desde el Plan se permite la construcción de viviendas tanto unifamiliares en parcela individual como las de vigilancia en instalaciones y dotaciones que puedan autorizarse siempre que no exista peligro de formación de Núcleo de Población según la LOTAU.

Las condiciones para este uso se regulan en las ordenanzas correspondientes de Suelo rústico

6.6.10.- CONDICIONES DE INVERNADEROS.(NPD)

Se regulan dos tipos de invernaderos

a). Invernaderos o protección de cultivos

Se refiere este apartado a invernaderos de tipo doméstico, que no tienen consideración de explotaciones de carácter industrial y/o comercial.

1. Su superficie podrá alcanzar una ocupación del 70 % de la parcela
2. Deberán construirse con materiales translúcidos, de plástico flexible y con estructura fácilmente desmontable.
3. En estas instalaciones no se permitirá ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

b). Invernaderos comerciales.

1. En ningún caso ocuparán una superficie superior al 80% de la finca., pudiendose destinar un 10 % a la actividad comercial.
2. Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
3. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros y la máxima total de seis (6) metros y el material será plástico flexible.
4. Resolverán en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.
5. Para la autorización de la actividad será necesaria la solicitud de licencia de instalación, acompañada de proyecto técnico de la instalación.

6.6.11.- CONDICIONES DE CERRAMIENTO DE PARCELAS. (NPD)

Los cerramientos de parcela, en suelo rústico sea cual sea su categoría cumplirá las siguientes condiciones:

1. Se realizarán exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
 Altura total : 210 cm. desde cualquier punto de la rasante natural del terreno con siderado uniforme en tramos de 300 cm.
 En aquellos casos que por el uso al que se destine la finca y con aprobación de la Comisión de Gobierno, se permitirán cerramientos de fábrica con las siguientes características:

Descompuesta en dos elementos:

- A) Zócalo o basamento inferior: acabado en piedra, de altura máxima 120 cm., mínima 60 cm.
- B) Cerramiento ligero superior: formada por:
 - a) Cerrajería o listones de madera , en acabados no brillantes

Portones de acceso:

Altura máxima de paso libre: 3,50 m.

Ancho máximo (paso de carruajes): 3,50 m

Acabados no brillantes

Admisible: tramos de cubrición sobre portón con un máximo 5 m2.

2. Será condición indispensable en estos casos que el proyecto objeto de la Calificación Urbanística recoja la definición de estos vallados.

3. Retranqueos de cerramientos: El cerramiento de parcela , cuando alguno de sus lados esté afectado por carreteras, veredas, cauces , etc. Mantendrá la distancia a los mismos que determine la legislación sectorial correspondiente.

Cuando el contacto de la parcela sea con caminos rurales u otras vías , el cerramiento de parcela se colocará a 5.00 m. del eje del camino.

Estas condiciones en todo caso estarán a lo dispuestos en las distintas Normas de Protección que se recogen en el documento de Ordenanzas Particulares.

6.6.12.- CONDICIONES DE MUROS DE CONTENCIÓN Y ATERRAZAMIENTOS. (NPD)

En todo el suelo rústico tanto de reserva como de algún grado de protección, tanto para cultivos como por necesidad del funcionamiento de cualquier uso autorizable, los muros de contención y los aterrazamientos cumplirán las siguientes condiciones:

Acabados vistos de piedra y altura máxima desde rasante inferior ,en tramos de 350 cm.

6.7.- OTRAS CONDICIONES SOBRE EDIFICACIONES, ACTUACIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO. (NPD)

1. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
2. No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
3. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
4. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
5. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
6. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

7. En aplicación del art. 56 de la LOTAU todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para desarrollar usos y actividades deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demande y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales, En particular las viviendas, alojamiento de personas y explotaciones ganaderas deben disponer de depuradoras y en todo caso fosas sépticas individuales.
8. El Ayuntamiento exigirá en aquellas actuaciones, instalaciones, implantación de actividades y edificaciones en que por su capacidad de acogida pública o a efectos de su actividad nociva o peligrosa y en cumplimiento de la Ley 5/1999, informe positivo expedido por el Organismo Ambiental o Sustantivo correspondiente de Evaluación de Impacto Ambiental, en concreto deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, la implantación de usos autorizables en suelo Rústico de Protección Ambiental y/o Paisajística.
9. Se estará a lo dispuesto en los artículos 55.1 y 55.2 de la LOTAU en cuanto a las determinaciones de directa aplicación y subsidiarias, además de las señaladas directamente desde estas Normas.
10. Dentro del suelo Rústico de Protección Ambiental y/o Paisajística, en las áreas ocupadas por elementos geomorfológicos, se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de esos elementos, incluidos dentro del catálogo de Hábitat y elementos geomorfológicos de Protección Especial, en Castilla La Mancha; Ley 9-/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza en Castilla La Mancha –(art.91-Anejo 1-D).Salvo autorización de la consejería de Agricultura y Medio Ambiente; que podría otorgarse exclusivamente en atención de unos intereses públicos, de superior orden, y siempre que no existan otra alternativa técnica viable..
11. Requisitos procedimentales:
Los requisitos procedimentales, para la implantación de los usos señalados en el suelo rústico serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable y en la Ley del Suelo LOTAU en los art. 54 al 65. con independencia de lo establecido en el punto 8.