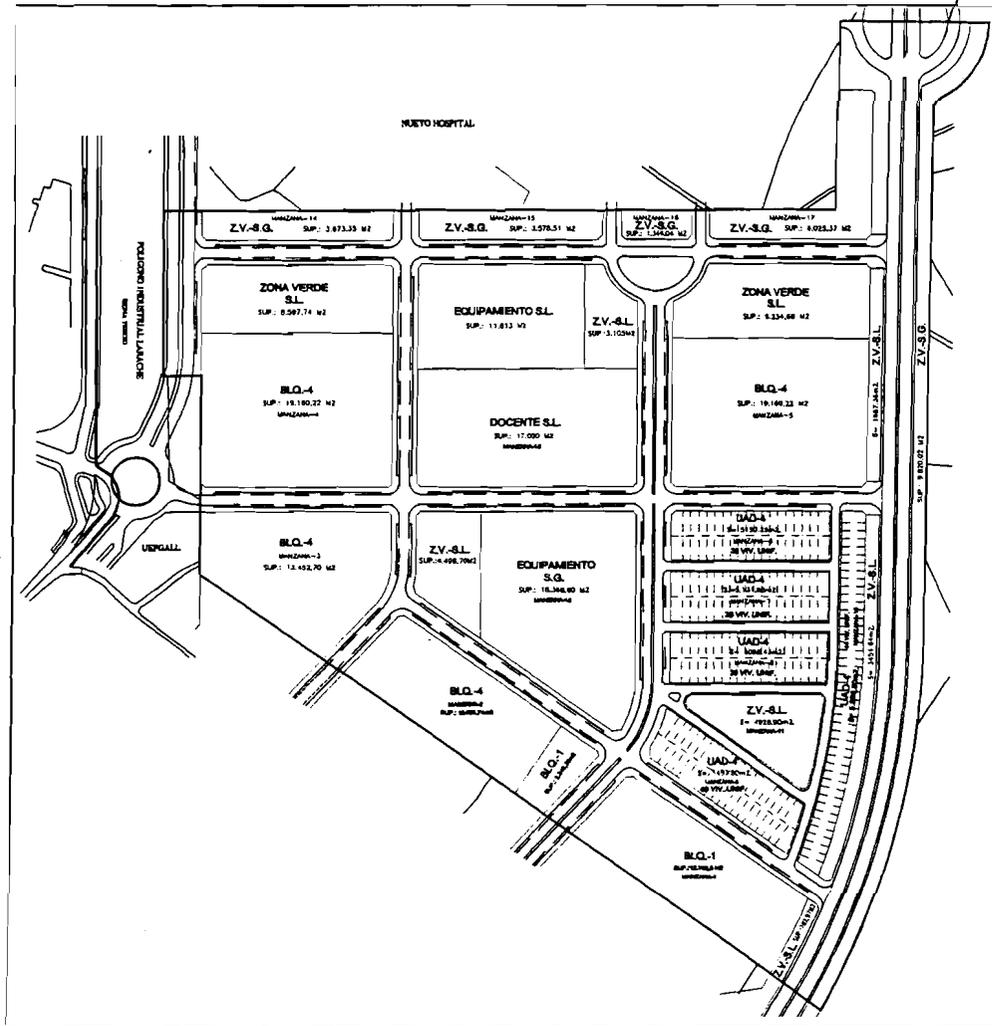


570. 20 2012.

21/12/01



PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA S-A-P-GALL
PLAN PARCIAL DE ORDENACION

AGENTE URBANIZADOR :



DICIEMBRE 2001

INDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

- 2.- EL PLAN PARCIAL EN LA VIGENTE LEGISLACION URBANISTICA.
 - ARTICULOS DE L.O.T.A.U.
 - NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL.

3.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE SECTOR S-A-PALL.

4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

5.- INFORMACION URBANISTICA.

- 5.1.- Situación y superficie.
- 5.2.- Geología y **Geotecnia**
- 5.3.- **Topografía**.
- 5.4.- Usos, edificaciones e **infraestructuras** existentes.
 - 5.4.1.- Usos y edificaciones.
 - 5.4.2.- **Infraestructuras**.
- 5.5.- Situación de la propiedad del suelo del sector.

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

7.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

- 7.1.- Red **viaria** y aparcamiento.
- 7.2.- Sistema General.
 - 7.2.1.- Equipamiento.
 - 7.2.2.- Zona Verde
- 7.3.- Sistema local.
 - 7.3.1.- Equipamiento.
 - 7.3.2.- Zona Verde.
- 7.4.- Zona de uso residencial.
 - 7.4.1.- Vivienda colectiva.
 - 7.4.2.- Vivienda **unifamiliar**.
- 7.5.- Estudio del tráfico rodado.

8.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.

9.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

10.- CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO

- 10.1.- Cesión gratuita de terrenos no lucrativos.
- 10.2.- Cesión gratuita de terrenos lucrativos.

11.- PLAN DE ETAPAS

11.1.- Etapa de urbanización.

11.2.- Etapa de edificación.

12.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

13.- ORDENANZAS REGULADORAS

14.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL P.P. CON LA LEGISLACION VIGENTE

15.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

MEMORIA

2.- EL PLAN PARCIAL EN LA VIGENTE LEGISLACION URBANISTICA.

En Castilla la Mancha está vigente la Ley 211.998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante L.O.T.A.U.).

En Ciudad Real está vigente el Plan General aprobado en 1.997.

Los artículos de ambos documentos legales que afectan a la elaboración y contenido de los Planes Parciales se **transcriben** a continuación.

ARTICULOS DE L.O.T.A.U.

ARTICULO 26.- Los Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo **urbanizable** que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en estos, con el objeto de **optimizar la** calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de **las** dotaciones públicas,

justificándose en las **directrices** garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2.- Los Planes Parciales contendrán las siguientes detenninaciones :

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus **alineaciones** y **rasantes** y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del **número 1** del artículo 24.

Art. 24, 1c).- Delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, **determinando** la secuencia lógica de su desarrollo a través de .la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de **prioridades** y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación **geométrica** de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la **estructura** urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al **viario** o a otros elementos **definitorios** que garanticen en todo caso la continuidad **armónica** con los suelos urbano o **urbanizable** contiguos y, en su caso, con el **rústico**, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o limites de carácter **administrativo**.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del **Planeamiento**.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las **galerías** y redes de abastecimiento de agua, **alcantarillado**, energía **eléctrica** y de aquellos otros **servicios** que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto,

así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

ARTICULO 30.- La documentación de los planes.

Sin perjuicio de lo que dispongan las **Normas Técnicas del Planeamiento**, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las **siguientes** reglas mínimas :

1ª. Incluirán una **Memoria**, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y justificará, con eficacia **normativa**, las determinaciones correspondientes a los documentos **gráficos** o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2". Los planes que establezcan detenninaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos **definitorios** de los usos y **aprovechamientos** correspondientes a cada solar o parcela, así como las **definitorias** de las morfologías edificatorias, son perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3ª. Cuando la **finalidad** del plan así lo aconseje y el desarrollo y la **dinámica** urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la **Memoria**, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

4". El estudio, Informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

5". Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

6ª. Los planos y la documentación **gráfica** correspondientes deberán **definir** con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán

confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y **topográfica**, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen **gráficamente** de **forma** adecuada y suficiente esta Última.

ARTICULO 31.- Los estándares **mínimos** de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.

c) En sectores de suelo **urbanizable** de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas **mínimas** de suelo con destino dotacional público, sin computar el **viario**:

- Con destino específico **de** zonas verdes: el **diez** por ciento de la **superficie** total ordenada, si la **edificabilidad** es inferior a 6.000 metros cuadrados **construibles** por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación si la edificabilidad es superior a la precedente.

- Con destino a la implantación de otras dotaciones : veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la **superficie** total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

d) En zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como **mínimo**, por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción se determinará reglamentariamente y nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente **edificable** del uso no residencial concreto previsto.

2.- La aprobación **definitiva** de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales **comporten** modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Conserjería competente en materia de ordenación **territorial** y urbanística.

3.- Los planes parciales, especiales y estudios de detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial previa al **sometimiento** al trámite de información pública. El plazo de la aprobación **definitiva** será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

ARTICULO 39.- El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1.- Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la **misma** clase de Plan y observando el **mismo** procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

7.- La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las **infraestructuras**, los **servicios** y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o **funcionalidad**, sin **desvirtuar** las opciones básicas de la ordenación **originaria** y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

b) Son modificables, mediante Planes' Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

Art.3.2.2.- Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción detallada del suelo urbanizable, de acuerdo con las directrices señaladas en el Plan General y Programa de Actuación Urbanística para el suelo urbanizable programado y no programado respectivamente. A partir de él, y salvo necesidad de redactar Estudios de Detalle, comienza la fase de ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y unitaria cada sector de suelo urbanizable programado delimitado por el Plan General o del suelo urbanizable no programado, definidos en el Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación, proyectos de urbanización y proyectos de edificación que procedan.

3.- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas; se desarrollarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

-- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o Programa de Actuación Urbanística.

-- Criterios para la asignación pormenorizada de usos.

-- Dimensionado del equipamiento comunitario y criterios de diseño de los espacios públicos libres y privados.

-- Articulación de los elementos fundamentales de la ordenación y su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

4.- Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, contendrán las determinaciones del artículo 64 del Reglamento de **Planeamiento**.

Art. 8.2.1.- Contenido de los planes parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 3.2.2. se elaborará con el grado de previsión y de acuerdo con los criterios que para cada uno de los documentos se **detallan** en los artículos siguientes.

Art. 8.2.2.- Memoria del Plan Parcial

1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación **actual** que pudiera condicionar la ordenación y en todo caso:

a) Las características naturales del sector: geológicas, geotécnicas, topográficas, **hidrológicas**, etc.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las **infraestructuras**, precisando el tipo de los edificios, su calidad y estado, así como las características, condiciones y capacidad de las **infraestructuras**.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso **servidumbres**, arrendamientos y otros derechos **indemnizables**.

2.- Justificará el cumplimiento de los objetivos, condiciones e **instrucciones** establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y estudios complementarios que se realizaren.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle de forma que se acredite una conexión adecuada con las áreas de borde y una coherencia interior y equilibrio entre las distintas zonas del sector.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector.

- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- c) Superficie de **viario** público del Plan General.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos de cesión obligatoria.
- f) Superficie de las áreas **edificables**.
- g) Superficie total **edificable**.
- h) Superficie **edificable** por usos.
- i) **Edificabilidad** bruta.
- j) Edificabilidad neta, sobre áreas edificables.
- k) Superficie destinada a espacios libres privados.
- l) Altura máxima **edificable**.
- m) Dotación de plazas de **estacionamiento** y garaje.
- n) Repercusión **del viario**, expresada en metros cuadrados por vivienda o cada cien (100) metros cuadrados **edificables** de uso residencial.

8.2.3.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

1.- Los Planes Parciales expresarán, en su caso, las etapas de ejecución y las unidades de ejecución que comprenda y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poner en **servicio** las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2.- En las fichas del Anexo I a estas Normas se indican los plazos a los que debe ajustarse el desarrollo de los Planes Parciales para el **cumplimiento** de los deberes urbanísticos.

8.2.4.- Estudio económico y **financiero** del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los **servicios** y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado, debiendo referirse a las obras y **servicios** proyectados y como mínimo a las siguientes: movimiento de tierra, redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de **alcantarillado**, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalizaciones telefónicas, **pavimentación**, arbolado, jardinería y mobiliario urbano.
- b) La evaluación, en su caso, de las **indemnizaciones** a que la ejecución del Plan Parcial diera lugar.

8.2.5.- Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la **conformidad** de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

8.2.6.- Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del sector y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) **Clinométrico**, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano **topográfico**, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- e) **Hipsométrico**, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano **topográfico**.
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que pueden existir problemas de cimentación.
- g) **Catastral**, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de **sus cargas**, en su caso, precisando **linderos y superficies**.

h) De edificación, usos, **infraestructuras** y vegetación existentes, con la **definición** necesaria para obtener un perfecto conocimiento.

Art. 8.2.7.- Planos de ordenación del Plan Parcial

Los Planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico rectificado conteniendo la delimitación del sector y serán como mínimo los siguientes:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a los distintos usos genéricos y sus respectivos tipos de edificación, incluyendo al sistema de espacios libres y las reservas de suelo para dotaciones, todo ello en relación con la red **viaria**, **incluída** la peatonal.

En este plano se reflejará un cuadro de características de la ordenación.

b) Planos de las características de los espacios libres públicos y **viario** en los que se definirán su geometría diferenciando las zonas según su destino y tratamiento. Estudio de comunicaciones con análisis y señalización del **tráfico** y disposición de **aparcamientos**. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo. Se definirán de forma **suficiente** los perfiles transversales y **longitudinales** de los espacios libres y red **viaria**, así como las **alineaciones** y rasantes, diferenciando el estado actual respecto **al definitivo**.

c) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de abastecimiento de agua, riego e **hidratantes** contra incendios, red de alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalizaciones telefónicas. Contendrá un esquema de **compatibilización** de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando los elementos que hayan de realizarse en galería.

d) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, **viario** interior, parcelación y espacios libres **privados**, especificando si es indicativo o **vinculante**. En él se definirá el suelo vinculado a cada **edificio** y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

e) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la **zonificación**, la parcelación y los esquemas de servicio, señalando el **orden de prioridades** para su

ejecución **así** como los sistemas de actuación de cada polígono si fuese necesario.

3.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE EL SECTOR S-A-PGALL.

El Plan General clasifica el sector S-A-PGALL como suelo **urbanizable** no programado con uso predominante residencial. Incorpora una **ficha** de condiciones generales específicas y plano de ordenación, definiendo el contenido **vinculante** del mismo.

SECTOR :	A-PGALL	Tipo de suelo:	SUNP
----------	---------	----------------	------

Descripción

ÁREA SITUADA A LA IZDA. DEL NUEVO HOSPITAL, AL SUR DEL POLÍGONO DE LARACHE.

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUPERFICIES TOTALES M2		SUPERFICIE DEL SECTOR	
SECTOR (sin S.G.)	232.182 m2	Residencial	
SIST. GRALES A OBT.	71.279 m2	Equipamientos	
SIST. GUALES. ESIST.		Zonas Verdes	
		Viales	
TOTAL ACTUACION	303.461 m2	Total Sector (sin S.G.)	232.182 m2

SUELOS DE CESION GRATUITA

SISTEMAS GENERALES	
Espacios Libres:	24.484 m2
Equipamiento:	18.369 m2
Viarío:	28.426 m2
Infraestructuras:	
TOTAL SG	71.279 m2

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS GLOBALES Y ORDENANZAS	Edificabilidad máx.:	143.000 m2
CARACTERÍSTICO :	Residencial (2)	
PERMITIDOS :	Comercial	
	Comercial GS	
	Los asignados	
	por el PAU	
PROHIBIDOS :	Industrial	
NUM. VIVIENAS	1.430 viv.	A FIJAR POR EL PAU

SISTEMAS LOCALES	
Espacios Libres:	(1) m2
Equipamiento:	(1) m2
Viarío:	(1) m2
Infraestructuras:	(1) m2
TOTAL SL	(1) m2
TOTAL CESIONES	m2

Observaciones

EL PAU SEÑALARA EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR TOMANDO COMO REFERENCIA LA EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICADA. DICHO APROVECHAMIENTO TIPO SE ENTENDERÁ REFERIDO A LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LA ACTUACION PUESTO QUE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SE OBTIENEN CON CARGO A LOS APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA, SALVO LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION DE ESTOS QUE CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.

(1) LAS CESIONES SERÁN AQUELLAS CORRESPONDIENTES A LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN FUNCION DE LA TOTALIDAD DE VIVIENDAS RESULTANTES DE LA FORMULACIÓN DEL PAU, EN LO QUE SE REFIERE A SISTEMAS DE ÁMBITO LOCAL.

(2) EL USO DE DISTINTAS TIPOLOGIAS SE HARÁ POR MANZANAS COMPLETAS. SE PERMITIRAN LOS USOS COMPATIBLES INDICADOS EN EL ARTICULO 2.2.2. DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

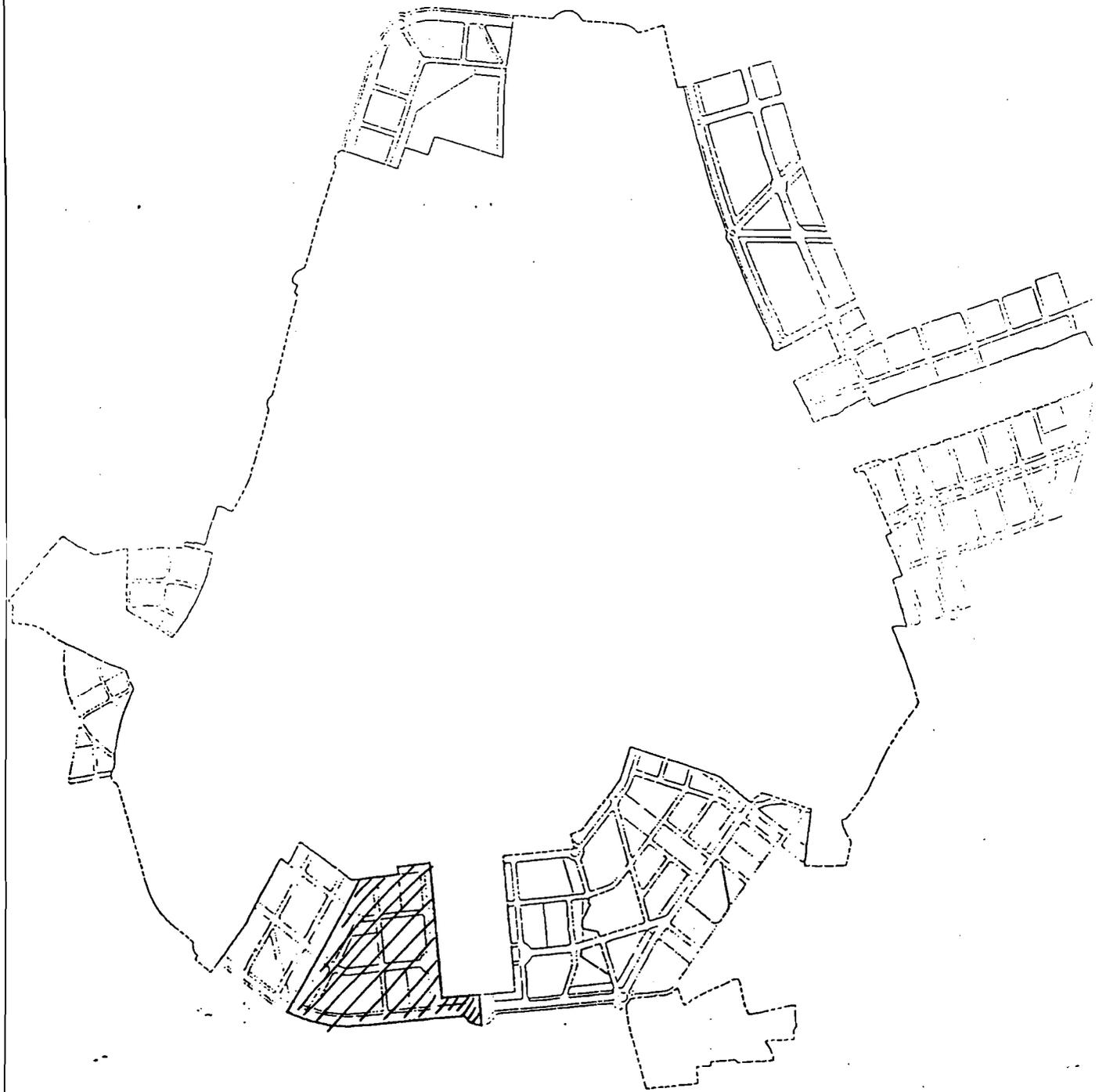
LAS CESIONES A SISTEMAS GENERALES SERÁN COMO MÍNIMO LAS INDICADAS EN LA FICHA.

LA FORMULACIÓN DE ESTE PAU SERÁ DE INICIATIVA PRIVADA.

EL VIARIO DIBUJADO NO ES VINCULANTE TANTO ES REFERENTE A SU TRAZADO COMO EN SUS MAGNITUDES, NO OBSTANTE CON EL FIN DE ASEGURAR LAS CONEXIONES CON EL RESTO DE LA CIUDAD, CUALQUIER VARIACION SOBRE LO INICIALMENTE PREVISTO EN EL PLAN DEBERÁ JUSTIFICARSE DEBIDAMENTE.

EL PAU PODRÁ PREVER NUEVO VIARIO ADEMAS DEL PROPUESTO. LA LOCALIZACION Y DIMENSIONES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS SON ORIENTATIVAS, AUNQUE SE MANTENDRÁ SU POSICION RELATIVA.

REGISTRE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION DE LA ORDENANZA GENERAL.



Por tanto diseña el viario del sector y ordena las zonas destinadas a equipamiento y espacios libres.

Define los accesos al recinto del nuevo hospital provincial y la conexión viaria con el sector PTLT.

Diferencia y ubica sistemas generales viario, equipamiento y zona verde, con respecto a los sistemas locales.

El propio Plan General limita enormemente las posibilidades de desarrollar alternativas a la ordenación del sector, ya que afectaría a los sectores contiguos, hasta tal punto, que podríamos estar en el caso referido en el art.24.2,c) de la LOTAU “ excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales “.

4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La procedencia de su formulación se justifica como documento integrante de un Programa de Actuación Urbanizadora en competencia con otro ya presentado al Ayuntamiento de Ciudad Real que, de acuerdo con el artículo 120.2,b), se ha sometido a información pública durante un plazo de 20 días hábiles, pudiendo como es el caso, admitirse otras alternativas técnicas a la expuesta.

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- Situación y superficie.

El sector A-PGALL se encuentra situado al sur de la ciudad, al oeste de las obras del nuevo hospital provincial.

Tiene una superficie, después de medición topográfica, de 303.461 m².

Limita al norte con terrenos clasificados como suelo urbano del polígono industrial de Laraclie.

Al sur con la 2ª Ronda de circunvalación y el suelo rústico.

Al este con la parcela del nuevo hospital provincial y el sector A-HERR.

Al oeste con el Sector A-PTLL del suelo urbanizable.

5.2.- Geología y Geotecnia.

El sector tiene una estructura geológica común con el siguiente corte :

- Capa de tierra vegetal con espesor de 30-50 cm.
- Costra laminar calcárea de 30 a 60 cm. de una consistencia considerable.
- Estrato con bolos y **margas calizas** de 1 a 3 metros de **profundidad**.
- Por **debajo** aparecen **nódulos** de composición caliza que penetran en los **sedimentos** arcillosos inferiores.

Con estas características el **subsuelo** se puede considerar excelente desde el punto de vista constructivo.

Para la explanación y cajado del **viario** la costra calcárea proporciona un buen apoyo y garantiza la estabilidad de los taludes de las zanjas para instalaciones.

Una vez retirada la capa vegetal consideramos que el terreno existente tiene características adecuadas para obtener un buen **firme CBR>5**.

Por la referencia del nivel de agua de los poros existentes, consideramos que el nivel **freático** en la actualidad se encuentra a profundidad superior a los **5 m.** por lo que no debe aparecer en las **zanjas** que se realicen.

5.3.- Topografía.

El sector es una **gran** planicie con suaves ondulaciones. La cota más alta se corresponde con **635,5** y la cota más baja con **629,5**.

La cota más baja se encuentra en el extremo nor-este del sector. La pendiente predominante está en la diagonal que une el extremo noreste con el extremo sur-este, siendo ascendente hacia el sur-oeste. La cota más alta se corresponde con una plataforma situada en el tercio sur del sector, descendiendo posteriormente hacia el extremo sur del sector por donde transcurre la **2ª** Ronda de circunvalación.

5.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

5.4.1.- Usos y edificaciones.

Los terrenos delimitados por este Sector en la actualidad tienen un uso agrícola. Existen parcelas sembradas de cereal de secano y eriales.

La parcela nº. 18 con referencia catastral 112-30, tiene una plantación de viñedo.

En tres parcelas existen edificaciones de tipo rural, destinadas a viviendas y naves agrícolas y ganaderas.

Parcela nº.1. Referencia **catastral** 112-17

Dispone una noria con pozo.

Parcela nº. 2. Referencia catastral 112-23

Dispone de una vivienda de una planta de aproximadamente 120 m². construidos. Cochera exenta de 12 m². de superficie. Zona de huerta y arbolado diverso.

Parcela nº. 5. Referencia **catastral** 112-27

Dispone de una vivienda de 455 m². Cochera de 50 m². Sala de ordeño de 86 m². Aprisco de 240 m². Almacén para paja de 260 m². y vanos cobertizos y corrales. Una cocina campera y diverso arbolado y dos pozos.

Parcela nº.6. Referencia catastral 112-20

Dispone de vivienda rural de 353 m². Cocina campera de 32 m². Arbolado diverso y pozo.

5.4.2.- Infraestructuras.

Por el eje de la segunda Ronda de circunvalación se ha **construido** el emisario sur de Ciudad Real.

Atraviesan el sector dos líneas eléctricas aéreas de 15 y 45 Kw.

Existen otras infraestructuras, despreciables a efectos de tasación, como son tuberías de abastecimiento de agua y redes eléctricas en baja que se instalaron para dar servicio a las edificaciones y actividades, y que no tienen **utilidad** para la futura urbanización.

5.5.- Situación de la propiedad del suelo del sector.

A continuación se relacionan los propietarios de las **fincas** afectadas por el sector, con el número de parcela, referencia catastral y **domicilio** del propietario:

El sector tiene una superficie de 303.461 m².

Hay dos grandes propietarios cuyas íncas superan cada una el 10 % de la superficie total del sector :

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA 'ORDENACION.

El propio Plan General, a través de la ficha del sector, establece :

El viario dibujado no es **vinculante** tanto en lo referente a su trazado como en sus magnitudes, no obstante con el **fin** de **asegurar** las conexiones con el resto de la ciudad, cualquier variación sobre lo inicialmente previsto deberá justificarse debidamente.

El P.A.U. podrá prever nuevo viario, además del propuesto. La localización y dimensiones de zonas verdes y equipamientos son orientativas aunque se mantendrá su posición relativa.

El sistema de gestión será de iniciativa privada, y así se asume al redactarse esta Alternativa Técnica.

En base a lo anterior, decidimos **mantener la misma delimitación del ámbito del sector que realiza el P.G., así como, la misma estructura viaria, para** facilitar las conexiones con el sector colindante A-PTLL y con el recinto del nuevo hospital.

El Sistema General de zona verde y **equipamiento** se mantiene en la misma posición y **superficie** establecida por P.G.

La ubicación propuesta para el sistema local de **equipamiento** también se mantiene en el mismo lugar, ajustando su superficie a lo establecido por el art. 31,c) de la LOTAU.

La distribución del sistema local de zona verde, ajustando su superficie a lo establecido en el artículo citado anteriormente, es novedosa. Se propone un **mejor reparto de zonas verdes, redistribuyendo la superficie reglamentada,**

en cuatro zonas distintas de forma que esté mejor repartido y cercano a las manzanas residenciales.

Para agotar la edificabilidad residencial propuesta por el P.G. se utilizan tres tipologías edificatorias que, con algunas matizaciones, se corresponden las tipologías BLQ-1, BLQ-4 y UAD-4 del P.G.

El criterio seguido tiene como objetivo conseguir el mayor número de viviendas **unifamiliares**, tipología adecuada para esta zona, contrarestando la disminución de edificabilidad de este tipo de viviendas con la utilización de la tipología BLQ-1, que dispone de la máxima edificabilidad. Consideramos que la gran manzana residencial situada al sur del sector es la zona más adecuada para situar viviendas **unifamiliares**; por ello se proyectan 5 nuevas calles de segundo orden, 10 m. de ancho, para organizar los accesos a las viviendas **unifamiliares** y delimitar una zona verde del sistema local, completando una mejor redistribución de estos dos espacios en el conjunto del sector.

Globalmente la ordenación se concreta situando las manzanas residenciales en el **perímetro** del sector, separándose del recinto del hospital provincial con sendas zonas verdes del sistema local, y situando el **equipamiento**, tanto del sistema general como local, en el centro del sector.

Para concluir no existen afecciones importantes en razón a la **topografía** del sector ni por las **infraestructuras** preexistentes que condicionen la ordenación propuesta.

7.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

7.1.- Red viaria y aparcamiento

Se mantiene la misma estructura **viaria** propuesta por el Plan general, añadiendo cinco calles nuevas de 10 m. de ancho para facilitar el acceso a las viviendas **unifamiliares** previstas.

Los perfiles transversales de las calles, son los siguientes :

Vía I (Sistema General, salvo acera y aparcamiento sur).
Perfil transversal 31,00 m.

Vías 2, 5, 6 y 7 (Sistema Local). Perfil transversal 20,00 m.

Vía 3 (Sistema Local). Perfil transversal 28,00 m.

Vía 4 (Sistema General, salvo acera norte entre SAPULL y Vía 7).
Perfil transversal 27,00 m.

Vías 3' y 3'' (Sistema Local). Perfil transversal 14,00 m.

Vías A, B, C, D, y E (Sistema Local). Perfil transversal 10,00 m.

Superficie S.G. viario 28.401,76 m². → FICHA: 28.426 → OFICIA: 24'24 m²

Superficie S.L. viario 62.670,53 m².

En planos adjuntos se reflejan los perfiles **transversales** y **longitudinales** con **alineaciones** y **rasantes** de cada calle.

Las plazas de aparcamiento en el borde del **viario** se concretan en las Vías nº 1, 2, 3, 5, 6 y 7. Solo se prevé aparcamiento en cordón. La longitud de las bandas de aparcamiento proyectadas en cada calle y su equivalencia en plazas de aparcamiento se definen a continuación:

Denominación	longitud (m.)	nº plazas
Vía 1	69	13
Vía 2	520	104
Vía 3	552	110
Vía 5	652	130
Vía 6	838	167
Vía 7	758	151
Total		675

De acuerdo con el artículo 15.2 del Decreto 158/1997. Código de Accesibilidad, se reserva una plaza para transporte de personas con movilidad reducida cada 50 unidades y fracción; esto es, 14 plazas de 5,00 x 2,20. Se situarán a continuación de los cordones de peatones, y dispondrán de dos bandas de acera de inferior a 1,20 m, una de acceso a la calzada y otra en la calzada paralela al aparcamiento.

La ordenanza de **edificación**, por referencia a las condiciones generales de los usos, establece una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de las parcelas, por lo que se dispondrá de al menos 1.360 plazas **más**.

7.2.- Sistema General.

7.2.1.- Equipamiento.

Se mantiene la situación y la superficie resultante del trazado viario del Plan General.

En la manzana nº 12 se destinan 18.368,60 m² para este uso.

La tipología edificatoria prevista es la establecida por el P.G., BLQ-SE con 1,40 m²t/m²s de coeficiente techo de edificabilidad.

7.2.2. Zona verde.

Se mantiene la situación y superficie definida por el Plan General.

La zona verde se sitúa a lo largo del perímetro del nuevo hospital y en la banda sur exterior de la Vía 4. Están situadas en las manzanas número 14, 15, 16, 17 y 18.

Su superficie total asciende a 24.443,29 m². → *Area: 24.484 → DPCA: - 40.71 m²*

7.3. Sistema local.

7.3.1. Equipamiento.

Se sitúa en la manzana 13, donde proponía inicialmente el propio Plan General.

Se dimensiona de acuerdo con el artículo 31,c), 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, y disposición transitoria 1^a,3 de la LOTAU, en referencia, esta última, con el Reglamento de Planeamiento para dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

Destinarnos 17.000 m² a uso escolar o docente y 11.613 m² a equipamiento sin definir su uso. En total 28.613,00 m². > (143.000 : 100) x 20 = 28.600 m².

La tipología edificatoria prevista será la establecida por el P.G., BLQ-SE , con 1,40 m²t/m²s de coeficiente techo de edificabilidad

7.3.2.- Zona verde.

Se distribuye en cinco zonas distintas y tres baídas de protección de la Vía 4, su superficie total es superior al 10 % de la superficie del sector de acuerdo con el artículo 31, c) de la LOTAU.

Se sitúan en :

Manzana 4	8.597,74 m ²	Parque lineal
Manzana 5	9.234,66 m ²	Parque de los montes
Manzana 13	3.105,00 m ²	Parque de los montes
Manzana 11	4.928,90 m ²	Jardín de los juegos
Manzana 12	4.496,70 m ²	Rosaleda olorosa
Manzana 1	782,97 m ²	Baída protección Vía 4
Manzana 10	3.454,64 m ²	Baída protección Vía 4
Manzana 5	1.987,36 m ²	Banda protección Vía 4

Total superficie calificada 36.587,97 m² > 30.346,10 m² = 10%
Superficie Sector.

7.4.- Zonas de uso residencial.

7.4.1.- Vivienda colectiva.

Se proyectan 5 manzanas con la tipología edificatoria bloque aislado (BLQ), grados 1 y 4.

El coeficiente techo de edificabilidad de cada tipología será:

BLQ - 1.	2,20 m ² t/m ² s
BLQ - 4.	1,33 m ² t/m ² s

El número de plantas propuesto será B + 4 + ático retranqueado.

Las superficies destinadas a estas tipologías edificatorias son las siguientes :

	<u>BLQ - 1</u>	<u>C. Edif.</u>	<u>Superf. Edif.</u>	<u>Nº Viv.</u>
Manzana 1	12.706,5	2,2	27.954,30	279
Manzana 2	2.246,36	2,2	4.941,99	49
TOTAL	14.952,86		32.896,29	328

2º mod(14)
P. P.

	BLO - 4	C. Edif.	Superf. Edif.	N° Viv.
Manzana 2	10.895,74	1,33	14.491,33	145
Manzana 3	13.452,70	1,33	17.892,09	179
Manzana 4	19.160,22	1,33	25.483,03	255
Manzana 5	19.160,22	1,33	25.483,03	255
Total Parcial	62.668,88		83.349,60	834
TOTAL	77.621.74		116.245,89	1.162

7.4.2.- Vivienda unifamiliar.

Se proyectan 5 manzanas con tipología de vivienda unifamiliar adosada UAD - 4, con 1,00 m²t /m²s de coeficiente techo de edificabilidad y 130 m² de parcela mínima.

El número máximo de plantas será B + 1.

Las superficies destinadas a esta tipología edificatoria son las siguientes.

	Superf.	C. Edif.	S. Const.	N° Viv.
Manzana 6	5.150,25	1,00	5.150,25	38
Manzana 7	5.131,83	1,00	5.131,83	38
Manzana 8	5.098,43	1,00	5.098,43	38
Manzana 9	5.487,80	1,00	5.487,80	40
Manzana 10	5.885,80	1,00	5.885,80	44
TOTAL	26.754,11		26.754,11	198

7.5.- ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO

Se ha realizado un estudio del tráfico rodado y señalización con el objetivo de comprobar la viabilidad de la ordenación de la circulación sin necesidad de instalaciones **semafóricas en los cruces de las calles.**

Todas las vías interiores, salvo la n° 3 que dispone de mediana física, se limitan al tráfico en una sola dirección, como se refleja en el plano de ordenación de tráfico y señalización, obteniéndose unos recorridos y condiciones de accesibilidad, a todas las zonas del sector, fáciles y coherentes.

8.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR - 303.461 m².

SISTEMA GENERAL	Superficie	%	C.Edif.	Tipología
ZONA VERDE	0,00	0,00	0,00	
VIARIO	0,00	0,00	0,00	
EQUIPAMIENTO	18.368,60	6,053	1,40	BLQ SE
TOTAL	18.368,60	6,053		

SISTEMA LOCAL	Superficie	%	C. Edif.	Tipología
ZONA VERDE	0,00		0,00	
VIARIO	0,00		0,00	
EQUIPAMIENTO	28.613,00	9,429	1,40	BLQ SE
TOTAL	28.613,00	9,429		

RESIDENCIAL	Superf.	%	C.Edif.	Tipol.	S.Ed.	N° Viv.
BLQ - 1	14.952,86	4,928	2,20	BLQ 1	32.896,29	329
BLQ - 4	62.668,88	20,651	1,33	BLQ 4	83.349,60	833
UAD - 4	26.754,11	8,816	1,00	UAD 4	26.754,11	198
TOTAL	104.375,85	34,395			143.000	1.360

9.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo del aprovechamiento tipo del sector se realiza siguiendo las indicaciones de los artículos 71 y 72 de la LOTAU.

El uso predominante del sector es el residencial. Se proponen tres tipologías edificatorias diferentes, dos serán bloque aislado y la tercera unifamiliar adosada.

No consideramos que las distintas tipologías propuestas den lugar a rendimientos económicos muy diferentes, por lo que no se emplearán, en el cálculo del aprovechamiento tipo, coeficientes correctores de ponderación. De hecho, el propio P.G. de Ciudad Real, no contempla coeficientes de ponderación dentro del uso residencial que relacione las distintas tipologías.

Los valores relativos a la repercusión de los terrenos serán los propios coeficientes de edificabilidad.

El aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento urbanístico lucrativo total del sector por la superficie de éste.

$$AT = (SBLQ-1 \times CBLQ-1 + SBLQ-4 \times CBLQ-4 + SUAD-4 \times CBLQ-4) : S_{SECTOR}$$

$$AT = (32.896,29 + 83.343,60 + 26.754,11) : 303.461 = 143.000 : 303.461$$

$$AT = 0,47123$$

El aprovechamiento patrimonializable, por referencia al artículo 68,2) de la LOTAU, será el 90 % del aprovechamiento tipo.

$$AP = 0,90 \times AT = 0,42410$$

10.- CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 68, b, 1 y 2) de la L.O.T.A.U. al Ayuntamiento le corresponden por cesión gratuita los siguientes terrenos:

10.1.- CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS

Se cederá al Ayuntamiento de forma gratuita pero sin urbanizar los terrenos afectados al sistema general viario y de zonas verdes.

Vía 1 y Vía 4, respectivamente, con una superficie de ~~28.461,76~~ **28.461,76 m²**.
Zona verde con una superficie de **24.443,29 m²**.

Se cederá al Ayuntamiento de forma gratuita pero totalmente urbanizado los terrenos correspondientes al sistema local viario, zonas verdes y equipamiento, así como los terrenos correspondientes al sistema general de equipamiento.

Vías 2, 3, 5, 6, 7, A, B, C, D y E, acera y banda de aparcamiento sur de Vía 1, y acera norte Vía 4, con una **superficie** de 62.670,53 m².

Zona verde con una superficie de 30 587,97m².

Equipamiento sistema local con una **superficie** de 28.613 m².

Equipamiento sistema general con una superficie de 18.368,60 m².

10.2.- CESION GRATUITA DE TERRENOS LUCRATIVOS

Al Ayuntamiento se cede gratuitamente el suelo, totalmente urbanizado, capaz de materializar el 10 % del aprovechamiento tipo del sector.

Cesión Ayuntamiento = $0,10 \times AT \times S_{SECTOR} = 14.300 \text{ m}^2\text{t}$.

En **función** de la manzana donde se materialice, se dispondrá de una superficie de suelo distinta para soportar el techo de **edificabilidad** de la tipología que le corresponda.

Por tanto entre los propietarios del suelo del sector se repartirán 128.700 m²t. de techo **edificable**.

11.- PLAN DE ETAPAS

11.1.- Etapa de urbanización.

No se establece una división en unidades de actuación para realizar la urbanización por fases.

Se procederá a urbanizar todo el sector dentro de una sola etapa.

La etapa de urbanización, de acuerdo con los compromisos adquiridos por el urbanizador, tendrá una duración máxima de dos años.

11.2.- Etapa de edificación.

La edificación podrá **simultanearse** con la urbanización de acuerdo con el artículo 131 de la LOTAU.

La etapa **edificatoria**, después de aprobarse la reparcelación, podría iniciarse una vez que se cumplieran los requisitos reglamentarios, y se establece un plazo máximo de **edificación** de **8 años**.

12.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Este plan parcial forma parte de un programa de actuación urbanizadora y el estudio económico financiero se incluye en la proposición jurídica económica.

13.- ORDENANZAS REGULADORAS

Se incluye, al final las normas urbanísticas del Plan Parcial, recopilación de los siguientes Títulos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real:

Título Primero. Contenido, vigencia y efectos del P.G.O.U.

Título Cuarto. Intervención municipal en la edificación y usos del suelo

Título Séptimo. Régimen del suelo **urbanizable** y urbano

Título Noveno. Condiciones particulares de la edificación en SU y SUP

Título Décimo. Condiciones particulares de los usos.

Título Undécimo. Condiciones particulares de los tipos de edificación.

14.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL P.P. CON LA LEGISLACION VIGENTE

SUPERFICIE SECTOR - 303.461 m²

SISTEMAS GENERALES.

	<u>FICHA P.G.</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
ESPACIOS LIBRES	24.484	24.443,29
EQUIPAMIENTO	18.369	18.368,60 ✓
VIARIO	28.426	28.426 ✓
TOTAL	71.279	71.213,65

SISTEMAS LOCALES

ZONA VERDE	36.587,97 m ² . > 10% superficie sector
EQUIPAMIENTO	28.613,00 m ² < 20 m ² s./ 100 m ² c.
VIARIO	62.670,53 m ²

De acuerdo con el artículo 31,c) de la LOTAU, la superficie de zona verde esta en función de la **edificabilidad** por hectárea. Para una **edificabilidad** inferior a 6.000 m²/ha. se reservará un 10 % de la superficie del sector.

Edificabilidad sector $143.000 : 30,346 = 4.712 \text{ m}^2/\text{ha.} < 6.000 \text{ m}^2/\text{ha.}$

Por tanto la zona verde será igual o superior al 10% superficie sector.

La reserva para dotaciones será 20 m² s. / 100 m² de superficie edificable

$$20 \times 143.000/100 = 28.600 < 28.613 \text{ m}^2.$$

Por referencia de la Disposición Transitoria I^a, 3 de la L.O.T.A.U. al Anexo del Reglamento de Planeamiento, a los efectos de determinar la **superficie** del equipamiento escolar, para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas, tenemos.

Preescolar - $2 \text{ m}^2 \text{ suelo} / \text{viv.} = 2 \times 1.360 = 2.720$

Secundaria - $10 \text{ m}^2 \text{ suelo} / \text{viv.} = 10 \times 1.960 = 19.600$

El artículo 5 del Anexo establece que los centros de preescolar y guardería, se agruparán en unidades mínimas de 1.000 m², por tanto para preescolar se destinan 3.000 m² de suelo.

Los centro de enseñanza secundaria de 24 uds. necesitan 14.000 m², que será la superficie que se destina a este uso.

Por tanto para **equipamiento** escolar se destinan 17.000 m², y el resto, esto es 11.613 m², **se destinan a otros usos.**

15.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Al tratarse de un programa de actuación urbanizadora, los esquemas de **infraestructura** se reflejan en el anteproyecto de urbanización .

Ciudad Real, Noviembre de 2.001

PLAN PARCIAL SECTOR A-PGALL CUADRO GENERAL DE ORDENACION

SUPERFICIE SECTOR.....303.461 m2

SISTEMA GENERAL

ZONA VERDE..... 24.443,29m2 (8,055%)
 VIARIO.....28.401,76 m2 (9,360%)
 EQUIPAMIENTO.....18.368,60 m2 (6,053%)
 TOTAL.....71.213,65 m2 (23,468%)

SISTEMA LOCAL

ZONA VERDE..... 36.587,97 m2 (12,057%)
 VIARIO.....62.670,53 m2 (20,651%)
 EQUIPAMIENTO.....28.610,00 m2 (9,429%)
 TOTAL.....127.871,00 m2 (42,137%)

	SUPERFICIE SUELO m2.	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	No. VIVIENDAS
(BLQ-1) BLOQUE AISLADO GRADO-1.....	14.952,86 m2 (4,928%)	2.20	32.896,29 m2	329 (24,265%)
(BLQ-4) BLOQUE AISLADO GRADO4.....	62.668,88 m2 (20,651%)	1.33	83.349,60 m2	833. (61,176%)
(UAD-4) UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO-4.....	26.754,11 m2 (8,816%)	1.00	26.754,11 m2	198 (14,559%)
TOTAL.....	104.375,85 m2 (34,395%)		143.000,00 m2	1.360 (100,00%) En ficha de ordenación

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{S_e \times C_e}{S_s} = \frac{143.000}{303.461} = 0,47123$$

$$\text{APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE} = 0,90 \times \text{AT} = 0,42410$$

$$\text{DERECHOS PROPIETARIOS } S_s \times \text{AP} = 303.461 \times 0,42410 = 128.700,00 \text{ m}^2 \text{ C.}$$

NOTA: LA PARCELACION DE LA UAD-4 ES ORIENTATIVA

PLAN **PARCIAL** DEL SECTOR A-PGALL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL

NORMAS **URBANISTICAS**

INCLUYE:

Título Primero. Contenido, vigencia y efectos de P.G.O.U.	pag. 1-8
Título Cuarto. Intervención municipal en la edificación y usos del suelo.	pag. 27-43
Título Séptimo. Régimen del suelo urbanizable y urbano	pag. 56-72
Título Noveno. Condiciones particulares de la edificación en SU y SUP	pag. 72-92
Título Décimo. Condiciones particulares de los usos	pag. 94-106
Título Undécimo. Condiciones particulares de los tipos de edificación	pag. 107-110

TITULO PRIMERO

CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Art. 1.0.1.- Naturaleza, contenido y ámbito del Plan General

1. El Plan General Municipal de Ciudad Real es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio. A tal efecto define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente a cada clase del mismo.

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero integran el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Ciudad Real.

2. El Plan General ha sido redactado de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1992, de 26 de junio, los Reglamentos que lo desarrollan y el RDL 5/96 de siete de junio.

Art. 1.0.2.- Vigencia del Plan General

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El Plan General sustituye plenamente, al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado según Orden de 11 de Marzo de 1.988, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo lo dispuesto en estas Normas para los Planes Especiales, Polígonos y Unidades de Actuación en desarrollo procedentes del mismo.

Art. 1.0.3.- Efectos del Plan General

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes aspectos:

a) Ejecutividad: el Plan será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que prevea el Plan, la declaración de la utilidad pública de los mismos, y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación municipal para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

b) Declaración de utilidad pública: la aprobación del Plan y de las delimitaciones de Unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de Expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

c) Publicidad: el Plan con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

d) Obligatoriedad: los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el vigente Plan.

Art. 1.0.4.- Revisión del Plan General

1. Se entenderá por Revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas.

2. El Plan General se revisará en cualquiera de los casos que establece el Art. 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de

acuerdo con el procedimiento y los efectos establecidos en el Art. 126 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias que se indican en el Programa de Actuación de este Plan.

4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 1.0.5.- Modificaciones del Plan General

1. En los supuestos no contemplados en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como alteración del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas normas para cada clase de suelo.

b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o complementación de aspectos determinados del Plan.

c) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de protección.

3. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se sujetará a las mismas disposiciones por las que se rige su tramitación y aprobación. Además deberá estar justificada mediante un estudio su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Art. 1.0.6.- Interpretación del Plan General

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En el caso de imprecisión prevalecerá la interpretación más acorde con la mayor dotación de espacios libres, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y el interés general de la colectividad.

2. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, decidiendo la Corporación sobre cual se considerará correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Para su conocimiento general el criterio de interpretación adoptado será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

3. Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación y deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.1.1.- Clasificación de Suelo

De acuerdo con el artículo 70 de la Ley del Suelo, el Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable, no urbanizable y sistemas generales con objeto de establecer su régimen

jurídico correspondiente y según se indica en los planos de Usos Globales y Clasificación del Suelo.

Art. 2.1.2.- Suelo urbano

Comprende las áreas que así clasifica el Plan por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, las que tienen su ordenación consolidada y aquellas que por la ejecución del Plan deben adquirir tal condición en el futuro.

Art. 2.1.3.- Suelo urbanizable

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan declare adecuados para ser urbanizados.

2. Se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado: constituido por aquellos cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Plan.
- Suelo urbanizable no programado: integrado por los que solo pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

Art. 2.1.4.- Suelo no urbanizable

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan no incluye en ninguna de las clases de suelo anteriores para mantenerlos al margen de cualquier proceso urbano por no considerarlos aptos para este fin.

2. Se divide en los siguientes tipos:

- No protegido
 - Suelo No Urbanizable común.
 - Suelo No Urbanizable de diseminado (sujeto a Plan Especial de Mejora del Medio Rural).
 - Suelo No Urbanizable reservado al desarrollo urbano.
- Protegido

- Suelo No Urbanizable de protección agropecuaria.
- Suelo No Urbanizable de protección a las vías de comunicaciones y redes de instalaciones
- Suelo No Urbanizable de protección a los cauces
- Suelo No Urbanizable de protección forestal
- Suelo No Urbanizable de protección al paisaje volcánico.
- Suelo No Urbanizable de especial protección de las áreas de interés histórico, arqueológico y paleontológico.
- Suelo No Urbanizable de protección a las vías pecuarias.

Art. 2.1.5.- Sistemas generales

Se entienden como sistemas generales aquellas superficies de suelo así clasificadas para el establecimiento de las distintas dotaciones y servicios que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio propuesta por el Plan General.

CAPITULO II: CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.2.1.- Calificación del suelo

En base a las determinaciones que, según el artículo 72 de la Ley del Suelo, debe contener el Plan General se fijan los usos globales del suelo y las intensidades para cada uno de ellos en función de las tipologías establecidas al efecto, lo que da lugar a las modalidades de calificación del suelo que se indican en los dos artículos siguientes.

Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos

1. El Plan General determina para cada clase de suelo los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general y con carácter pormenorizado para el suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en el suelo urbanizable y urbano sujeto a desarrollo diferido, es función propia del planeamiento parcial o especial.

2. El Plan General partiendo de los usos globales, y de las distintas clases admitidas para cada uno, establece una serie de usos predominantes y señala para cada uno de ellos los demás usos por menorizados compatibles.

3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:

A.- USO RESIDENCIAL.: Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias. Se distinguen los siguientes grupos:

UNIFAMILIAR: en el que la vivienda está situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo para cada vivienda desde una calle pública, privada o espacio interpuesto.

COLECTIVA: en el que la vivienda forma parte de un edificio constituido por dos o más viviendas con accesos, elementos e instalaciones comunes, sobre una única parcela y en régimen de división horizontal de la propiedad.

V.P.O.: en el que la vivienda, unifamiliar o colectiva, está sometida a régimen de protección, con la salvedad de las viviendas de precio tasado (VPT) que se consideran libres.

VIVIENDA PARA EL GUARDA: es la variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma al uso por el guarda o propietario de una actividad a la que esta inseparablemente unida. A tal efecto no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que destigüe la vivienda de la actividad.

El uso COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA, que aparece en el plano de Calificación del Suelo, debe entenderse, a los efectos de

estas Normas, como un uso que supone una continuación o ampliación de los situados en planta baja del edificio o vivienda. Se entenderá como tal a cualquiera de los usos indicados como compatibles con el predominante (Residencial) en la tabla de compatibilidades de usos. Tendrá las limitaciones específicas de la tipología asignada a la manzana en la que se ubiquen.

B- USO DOTACIONAL: Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.

Se distinguen los siguientes grupos:

AUTOMÓVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte

- 1.- Garaje-aparcamiento.
- 2.- Talleres del automóvil.
- 3.- Estaciones de servicio.

ADMINISTRATIVO: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.

- 1.- Centros oficiales.
- 2.- Oficinas comerciales y bancos.
- 3.- Servicios profesionales y técnicos.

COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.

- 1.- Comercio de uso diario y especializado.
- 2.- Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.
- 3.- Venta al por mayor.
- 4.- Exposición y venta en naves.

ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS, ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS: está referido a los usos incluidos

en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- 1.- En edificios o locales.
 - 1.1.- Espectáculos públicos propiamente dichos y gimnasios en locales.
 - 1.2.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos
- 2.- En recintos, locales o espacios abiertos.
- 3.- Actividades recreativas
 - 3.1.- Juegos de azar
 - 3.2.- Atracciones
 - 3.3.- Otras actividades recreativas
- 4.- Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.

ENSEÑANZA: destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.

- 1.- Guarderías.
- 2.- Academias con menos de cincuenta alumnos.
- 3.- Centros de Enseñanza Primaria, Secundaria, Formación Profesional y academias con más de cincuenta alumnos.
- 4.- Centros Universitarios.

CULTURAL: destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.

- 1.- Bibliotecas
- 2.- Museos

SANITARIOS: destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.

- 1.- Hospitales.
- 2.- Clínicas y ambulatorios.
- 3.- Centros de asistencia social.

HOSPEDAJE: destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- 1.- Hoteles, hostales, moteles, pensiones.
- 2.- Residencias para estudiantes.

RELIGIOSO: destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.

- 1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales.

TRANSPORTES: destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.

- 1.- Estación de Autobuses
- 2.- Estación F.F.C.C.

COMUNICACIONES: destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

- 1.- Correos y Telégrafos.
- 2.- Telefónica.
- 3.- Antenas y emisoras de radio.

INFRAESTRUCTURAS y redes de instalaciones:

- 1.- Estación transformadora.
- 2.- Depuradoras de agua potable y de aguas residuales
- 3.- Estación de regulación y medida del gas natural
- 4.- Grandes Redes: Canalizaciones de Agua, Colectores y Emisarios, Oleoductos, Gaseoductos, Alta Tensión, Fibra Óptica y Coaxiales de telefonía

VARIOS: destinado a la prestación de servicios específicos.

- 1.- Gobierno Civil.
- 2.- Cuarteles de Policía Nacional y Guardia Civil.
- 3.- Parque de bomberos.
- 4.- Mercado de abastos.
- 5.- Matadero.
- 6.- Almacenes Municipales.

7.- Cementerio.

8.- Tanatorio.

ALMACENAJE: puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

C.- USO INDUSTRIAL: Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.
Se distinguen los siguientes grupos:

TALLERES: comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m²), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

INDUSTRIA GENERAL: comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

INDUSTRIA SINGULAR: comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

D.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: Tiene por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen los siguientes grupos:

- PARQUES
- JARDINES.
- DE PROTECCIÓN DEL VIARIO.
- ÁREAS PEATONALES.

E.- VÍAS DE COMUNICACIÓN: Incluye aquellas vías destinadas al uso del transporte individual o colectivo, con independencia del medio utilizado.

Se distinguen los siguientes grupos:

- AUTOVÍAS Y CARRETERAS
- RED VIARIA
- APARCAMIENTOS
- CAMINOS.
- VÍAS PECUARIAS
- FERROCARRILES

F.- RURAL: comprende actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales. Mientras que los grupos A, B y C anteriores son característicos del suelo urbano y urbanizable y los grupos D y E pueden coexistir con el no urbanizable, este grupo F es específico del suelo no urbanizable.

4. A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un

uso dentro de un uso predominante. Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos.

Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación. Los usos predominantes que establece el Plan General y los compatibles con cada uno de ellos son los siguientes:

I.- Uso Predominante: Residencial en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).

Usos Compatibles:

Residencial: V.P.O. (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2 (en planta baja).
- Administrativo: 1, 2 y 3 (todos en plantas de piso general).
- Comercial: 1 (en planta baja), 2 (en planta baja y plantas de piso general) y 3 (en planta baja).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 1.1. (en plantas de piso general), 3.1 (en planta baja), 3.3. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso en general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
- Religioso: 1 (en plantas de piso general).
- Comunicaciones: 3 (emisoras de radio en planta de piso general).

Industrial:

- Talleres (en planta baja). Quedan excluidas de la definición de Talleres contenida en este mismo artículo (apartado 3.C) las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible cuya ubicación sólo se permitirá en las parcelas específicamente

calificadas para ello y en las que se admita como uso compatible según lo indicado en el punto III.

II - Uso Predominante: Dotacional en el grupo y tipología especificados en el plano 3 de "Calificación del suelo" (E: 1/2000).

Usos Compatibles:

Residencial: - Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano).
- Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).

III.- Uso Predominante: Industrial, excepto Industria Singular en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E: 1/2000).

Usos Compatibles:

Residencial: - Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).
- Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).
- Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).
- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3,4,6 y 8.

IV.- Uso Predominante: Zonas Verdes y Espacios Libres, según se indican en el plano 3 de "Calificación del suelo" (E: 1/2000).

Usos Compatibles:

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).
- Establecimientos Públicos: 4 (en las zonas habilitadas al efecto).

V.- Uso Predominante: Vías de Comunicación.

Usos Compatibles:

Dotacional: - Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).

VI.- Uso Predominante: Rural

Usos Compatibles: sólo se admiten los usos permitidos indicados en el artículo 6.2.2.

No obstante lo anterior en parcelas de propiedad pública, cualquiera que sea su calificación, se considerará que el uso Automóvil: 1.- Garaje-aparcamiento es compatible en todas las plantas que se permitan según su calificación.

Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.

1. Tipologías edificatorias en que se dividirá cada zona vinculada a un uso predominante, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres, Vías de Comunicación y Rural

b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen tres grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /m ² s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5+A	17+3	2,2	
BLQ 4	200	60	1-5+A	17+3	1,33	
BLQ SE	500	75	1-5	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los dos primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. El último grado considerado dentro de esta tipología se entiende incluido en el uso Dotacional.

c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD).

En aquella edificación con dos plantas como máximo que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con o sin retranqueos a fachada.

Se establece un grado en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m ² /m ² s
UAD 4	130	60	1-2	7,4	1

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. IV

El grado considerado dentro de esta tipología se entiende incluido en el uso Residencial, vivienda unifamiliar.

TITULO CUARTO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIAS Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Art. 4.1.1.- Competencia municipal

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento de acuerdo con la legislación aplicable.

2. La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento vigentes, asegurar el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones, restablecer la ordenación infringida y sancionar las infracciones urbanísticas con arreglo a lo previsto en la normativa aplicable.

Art. 4.1.2.- Formas de intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución de obras y ruina.
- c) Protección de la legalidad urbanística
- d) Inspección urbanística.

CAPÍTULO II: LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1.- Actos sujetos a licencia

1.- Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- Obras de Urbanización.
- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- División y segregación de fincas en cualquier clase de suelo, y modificación de sus linderos.
- Movimientos de tierras, excepto los relacionados con obras de urbanización o edificación, construcción de piscinas o pozos.
- Explotación de minas y canteras.
- Tala de árboles.
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma o ampliación.
- Obras de conservación, reparación y mejora.
- Obras menores.
- Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- Demolición de las construcciones.
- Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- Colocación de cualquier elemento en la fachada.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Vallado y cerramiento de fincas y solares.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- Emplazamiento y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- Instalación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc.
- Vertederos de residuos y escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustible.
- Parques de materiales y maquinaria.

- Instalaciones que afectan al vuelo de las construcciones, al vial o espacio libre, tales como el tendido de cables y conducciones, antenas u otros montajes, no previstos en proyectos originarios.
- Cualquier otra acción sobre el suelo, vuelo o subsuelo que implique o requiera la alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.

7. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 4.2.3.- Solicitud de licencia

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Art. 4.2.4.- Procedimiento de otorgamiento de licencias

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local y en la del Procedimiento Administrativo común, con las especificaciones de los reglamentos que sean de aplicación en función de cada acto.

En los casos en los que sea necesario presentar proyecto técnico para la obtención de la licencia, éstos cumplirán las condiciones que se indican en el siguiente artículo.

2. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de la Ley del Suelo.

3. En las zonas, solares, o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados o programados por la Consejería de Educación y

Art. 4.2.2.- Alcance y contenido de la licencia

1. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas, distintas al Ayuntamiento de Ciudad Real, independientemente de la clasificación urbanística del suelo y de la titularidad y dominio del mismo, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo.

2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Normas urbanísticas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros.

4. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

5. Sin perjuicio del carácter reglado de la licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del Plan General.

Cultura (art. 21 L 4/90 de 30 de mayo del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

Art. 4.2.5.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la aplicación de sus especificaciones

2. Los proyectos se compondrán de Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento indicadas por el Plan, Planos y Presupuesto, junto con los complementos que se exijan para cada clase de actuación en las presentes Normas, Ordenanzas Municipales y demás Reglamentos y Normas vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico, o técnicos, que sean competentes en función del objeto y características de los proyectado y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. Por tanto, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración en la ejecución de la obra con respecto al proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 4.2.6.- Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducarán en caso de no iniciar los actos autorizados en el plazo específico señalado para la clase de licencia de que se trate, o en el plazo fijado en el acto de concesión.

2. Las que no tengan señalado plazo se entenderán caducadas si no se inician dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento.

3. En caso de no existir un régimen específico de prorrogas, podrá concederse una sola prórroga de seis meses por causa justificada y siempre que se solicite antes de finalizar el plazo que se establece para la caducidad.

Art. 4.2.7.- Transmisión de las licencias

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañar acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma. Los plazos señalados para la edificación o de caducidad de las licencias no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de licencia.

Art. 4.2.8.- Clasificación de las licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas, en función de los actos o acciones que se pretendan realizar, se dividen en los siguientes tipos:

- De segregación
- De urbanización
- De obras de edificación
- De obras menores

- De demolición
- De actividades
- De instalación
- De ocupación
- De funcionamiento
- De otras actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. SEGREGACIONES Y LICENCIAS DE SEGREGACIÓN

Art. 4.2.9.- Definición y limitaciones

1. Se denomina segregación a la división de un terreno con arreglo a la superficie fijada como mínima edificable en cada tipología edificatoria y según lo dispuesto en la normativa específica de cada clase de suelo.
2. En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
3. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 257 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 4.2.10.- Licencias de segregación

1. Todo acto de segregación de un terreno según la definición contenida en el artículo anterior estará sujeto a previa licencia municipal.
2. La licencia de segregación en Suelo Urbano y Urbanizable Programado se considerará concedida con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Compensación, Reparcelación, Normalización de fincas y Parcelación.

3. La licencia de segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. La licencia en suelo no urbanizable podrá ser denegada cuando con la segregación proyectada no se justifique su adecuación a la legislación agraria mediante la certificación que se señala en el artículo siguiente.

5. Igualmente podrá denegarse la licencia en suelo no urbanizable cuando la segregación proyectada tenga trascendencia urbanística por formar parte de una parcelación urbanística, por dejar fuera de ordenación una edificación existente o por dar lugar a cualquier otra actuación no permitida en este tipo de suelo.

Art. 4.2.11.- Documentación

- a) Memoria en la que se haga referencia a las condiciones de segregación establecidas por el planeamiento, y en base a las cuales sea posible efectuar dicha segregación. También se justificaran, si es necesario, los aspectos referidos a las condiciones de aprovechamiento urbanístico. Así mismo debe contener la descripción de la finca matriz y la de las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.
- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000
- c) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que sitúen los linderos de la finca matriz y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
- d) Plano de segregación acotado a la misma escala.
- e) Para segregaciones en suelo no urbanizable deberá acompañarse certificación del organismo agrario competente que acredite que la segregación proyectada no es contraria a lo dispuesto en la ley 19/95 de 4 de julio de Modernización de las explotaciones agrarias.

SECCIÓN TERCERA. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 4.2.12.- Definición

Se entenderán como obras de urbanización las que tienen como objeto el acondicionamiento urbanístico del suelo, de acuerdo con lo determinado en el Plan General para el Suelo Urbano, en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable Programado y en los Planes Especiales para cualquier tipo de suelo.

Art. 4.2.13.- Licencias de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se consideran autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo siguiente, o algún otro condicionante establecido en el propio acuerdo.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias de urbanización que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación.

3. Una vez autorizadas las obras y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, la fecha de iniciación, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de la ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta.

Art. 4.2.14.- Proyectos de Urbanización. Definición, clases, contenido y aprobación

1. Los Proyectos de Urbanización son los documentos que contienen las especificaciones necesarias para poder ejecutar las obras de urbanización.

2. Serán Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento completo de una o varias fases de un sector o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora que comprenda todos o varios de los grupos de obras que se citan en el siguiente punto. Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

3.- Para el acondicionamiento urbanístico del suelo, el Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones necesarias para la ejecución de todos o algunos de los siguientes grupos de obras:

- a - Excavaciones y movimientos de tierras.
- b - Pavimentación de viario rodado, peatonal y aparcamiento.
- c - Redes de distribución de agua potable, riego e hidratantes.
- d - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- f - Canalizaciones de telecomunicaciones.
- g - Red de distribución de gas.
- h - Arbolado en viarios.
- i - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j - Señalizaciones y marcas.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos generales de la ciudad con los del ámbito territorial que acondicionen, para lo cual se verificará la dotación o capacidad de aquellos.

5.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con los detalles y complementos que requiera la completa definición de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de la actuación, distinguiendo cada zona en función de las obras a realizar en ella, así como las edificaciones que hayan de demolerse.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como parciales de las distintas fases.

6.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales, en tanto no este aprobado este Pliego, el Proyecto de Urbanización contendrá, además de las determinaciones concernientes a las obras, todas aquellas que hagan referencia al cumplimiento de las especificaciones sobre eliminación de barreras arquitectónicas contenida en el RDL 556/89 de 19 de mayo, la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y cualesquiera otras que se hallen vigentes.

7.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite de los proyectos de obras ordinarios, de acuerdo con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

8.- La garantía constituida con motivo de la aprobación definitiva del Plan Parcial, de acuerdo con lo indicado en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos contraídos. En los Proyectos de Urbanización de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, la garantía antes citada (6% del importe de las obras de urbanización), deberá constar en la documentación que acompaña al Proyecto de Urbanización.

9.- La garantía se cancelará o devolverá una vez aprobada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

:Art. 4.2.15.- Documentación

Se acompañarán los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud
- Proyecto técnico.
- Justificante de haber depositado la fianza correspondiente, en los casos de Proyectos de Urbanización de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

SECCIÓN CUARTA. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Art. 4.2.16.- Definición

1. Son las destinadas a la nueva construcción de un edificio o a modificar determinados aspectos del mismo.
2. Atendiendo a esta definición, pueden ser obras de edificación de nueva planta o en construcción existente.

Art. 4.2.17.- Obras de edificación de nueva planta

Son las obras que tienen por objeto la reconstrucción, sustitución, ampliación o primera construcción de un edificio. Por tanto, comprende los siguientes tipos:

- a)- RECONSTRUCCIÓN: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b)- SUSTITUCIÓN: Son las que permiten la nueva construcción de un edificio donde anteriormente existía otro.
- c)- AMPLIACIÓN: Son aquellas que incrementan el volumen construido inicialmente.
- d)- PRIMERA CONSTRUCCIÓN: Son las de nueva construcción sobre solares o parcelas libres.

Art. 4.2.18.- Obras de edificación en construcción existente

1. Se consideran como tales las obras de reforma y las de modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores. Comprende los siguientes tipos:

a)- **CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

b)- **ACONDICIONAMIENTO:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio de una de sus partes mediante sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

c)- **REESTRUCTURACIÓN:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no otras obras de las mencionadas anteriormente. Se entienden por elementos estructurales aquellos que forman parte de la estructura portante del edificio: cimentaciones, pilares, muros de carga, vigas, forjados, cerchas, etc.

d)- **RESTAURACIÓN:** Son aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, acondicionamiento o demolición parcial.

También se incluye en este grupo las de:

e)- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

f)- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

g)- Las obras de tabiquería por las que se varíe substancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

h)- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su

conceptuación como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

2. Los tipos de obras permitidos en inmuebles afectados por algún tipo de protección se indican específicamente en el Título que regula el Patrimonio arquitectónico.

Art. 4.2.19.- Licencias de edificación

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de comprobar que la actuación proyectada, cumple cuantitativamente con determinaciones del Plan General y demás normativas aplicables, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de segregación o acreditación de la conformidad de la parcela a las condiciones del planeamiento.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a la que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y demás servicios o condiciones exigidas, en su caso, por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, para lo cual se deberán presentar avales por el coste total de la misma.

d) Cuando así lo exija la normativa vigente en función de la naturaleza de las obras se presentarán proyectos técnicos que deberán estar realizados por facultativos competentes, visados por el Colegio Profesional respectivo y asumida la dirección facultativa por técnicos igualmente competentes.

e) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección,

vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles de acuerdo con las presentes Normas y el planeamiento que se desarrolle.

Art. 4.2.20.- Eficacia de la licencia de obras

Las licencias de obras podrán concederse sobre un proyecto básico, si bien las obras no podrán iniciarse hasta que haya sido aprobado el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Art. 4.2.21.- Modificación de licencias

Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras requerirán expresa modificación de licencia.

Art. 4.2.22.- Caducidad de licencias de obras

1. Las licencias se considerarán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Por causa justificada y una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un periodo de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a (3) meses. No obstante, se podrá solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no se cumpliera el plazo de terminación. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una sola por un plazo no superior a seis (6) meses.

2. La prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

Art. 4.2.23.- Suspensión de las licencias de obra

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el art.118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el art. 40 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

5. Las obras que se realicen hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades y medidas ejecutoras previstas para las obras ejecutadas sin licencia.

Art. 4.2.24.- Control de la ejecución de las obras

1. Las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Acondicionamiento urbanístico del suelo a través de Proyectos de Urbanización.
- b) Obras de edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.

2. En las obras de nueva edificación, los titulares de las licencias deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrito de conformidad por el Servicio de Urbanismo Municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Art. 4.2.25.- Documentación

1. Petición de licencia:

- Impreso de solicitud.
- Impreso de datos estadísticos.
- Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, o nota simple del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad.
- En caso de diferencias notables entre los planos de cotas y niveles del proyecto y los datos catastrales y del vuelo aéreo que figuren en el Ayuntamiento, se presentará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
- Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.

A efectos de su posterior inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y en el de la Propiedad, se aportará documento público notarial en los supuestos de transferencias entre particulares, o certificado del órgano urbanístico actuante, si la transferencia se efectúa con la Administración.

- Documento que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deban ser de titularidad pública.
- Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirá mayor número de ejemplares.
- En el plano de emplazamiento, que debe formar parte del proyecto, se incluirá la representación del arbolado y del mobiliario urbano existente en la vía pública así como, en su caso, el existente en el interior de la finca.
- Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
- Previsión total del plazo de ejecución de la obra.
- Aval como garantía al cumplimiento de reposición o indemnización de materiales en la vía pública.
- Cálculo del presupuesto de ejecución de la obra según los módulos municipales.
- Además de la copia en papel se aportará una copia en formato digital, en cualquiera de los programas utilizados habitualmente en los Estudios Profesionales.

2. Comunicación de la terminación de las obras.

Se acompañarán los siguientes documentos:

- Escrito en el que el titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento la terminación de las obras.
- Certificado expedido por facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o sus modificaciones, y que están en condiciones de ser utilizadas.

4.2.26.- Otras obligaciones del propietario o promotor

- Instalar en el lugar de las obras, en sitio bien visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia solicitada.

- Antes de la petición de licencia de obras deberá solicitar el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan a la finca.

Fijado el día y hora para ello se personará un técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

En su caso:

-Solicitar licencia para la instalación de garaje, de G.L.P. o de Gas Natural, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la licencia de obras de edificación.

-Solicitar licencia para: enganches provisionales (agua, alcantarillado, electricidad, etc.), vallado de obras, ocupación de vía pública, en el plazo de 15 días desde la fecha de notificación de la licencia de obras de edificación.

-Construir o reponer las aceras frontera a la finca, en las condiciones que fije el Ayuntamiento y según el replanteo de este, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que haya lugar.

-Reponer y/o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

-Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

- Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del número de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Art. 4.2.27.- Proyectos de edificación.

Son los documentos en los que se definen las obras de edificación.

Art. 4.2.28.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1.Los proyectos de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y las Normas y Ordenanzas del Ayuntamiento de Ciudad Real, además de los complementos específicos previstos en los artículos siguientes en función de los tipos de obras.

2.Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de la obra, así como los periodos parciales de ejecución si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.

3.Los plazos propuestos de ejecución de la obra deberán aprobarse por el Ayuntamiento en función de la magnitud de la misma.

4.En la Memoria de todo proyecto de obra de edificación se incluirá un resumen de las características cuantitativas y cualitativas del mismo, justificando el cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento de aplicación, debiendo suscribirse por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista.

4.2.29.- Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con la documentación que a continuación se señala:

1. Obras de reconstrucción.

a) Estudios y documentación gráfica necesaria que permita valorar la conveniencia de la reconstrucción.

b) Reproducción de los planos originales del edificio primitivo si existieran.

c) Si las obras de reconstrucción afectaran exclusivamente a una parte del edificio se expondrá gráficamente la relación con el resto del mismo.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de la zona así lo requieran se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, con los ya existentes, así como la documentación gráfica necesaria para justificar la solución adoptada, definiendo, en cualquier caso, los materiales, texturas y colores que se empleen en la composición de la fachada.

3. Obras de ampliación.

Además de lo señalado en el punto anterior, se reproducirá el estado actual del edificio.

4. Obras de nueva planta.

Se incluirá la documentación señalada en el punto 2.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado de la obra.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final de la obra como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de reestructuración.

Los mismos documentos y datos señalados en el punto anterior.

4. Obras de conservación

a) Descripción documental y fotográfica del edificio respecto a sus características originales y evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

b) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación señalando las zonas que requieren reparación.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

5. Obras de restauración.

Los mismo documentos y datos señalados en el punto anterior. Cuando la restauración no afecte a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar, en función de la magnitud de la misma.

Art. 4.2.30.- Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios, contendrán la documentación común de los proyectos de edificación, con el contenido específico para cada clase de obra que a continuación se señala:

1. Obras de consolidación y reparación.

Cuando las obras alteren alguna de las características básicas del edificio se presentarán los anexos señalados en el punto anterior; y además detalles pormenorizados, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

2. Obras de acondicionamiento.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

SECCIÓN QUINTA .OBRAS MENORES

Art. 4.2.31.- Clasificación

1.- Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa.

- Construcción de barracones .

- Acondicionamiento de locales en caso de primera ocupación.

2.- Obras que requieren dirección facultativa:

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración.

- Acodalamiento de fachadas.
- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

3.- Obras que no requieren dirección facultativa:

- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Cerramientos exteriores de terrenos (Vallados).
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro de las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obras.
- Conservación y mantenimiento de los edificios, siendo aquellas obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato público, sin alterar su estructura y dentro de ellos:
 - * Reparación de cubiertas y azoteas que no afecte a elementos estructurales.
 - * Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
 - * Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- * Colocación de rejillas.
- * Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
- * Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- * Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- * Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

- * Reparación y sustitución de solados.
- * Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- * Colocación de escayolas y chapados.

Art. 4.2.32.- Documentación para las licencias de obras menores

Se acompañará los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud
- Documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de las obras.
- Alta fiscal del constructor de las obras.
- En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

SECCIÓN SEXTA.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 4.2.33.- Definición

Son las destinadas a la desaparición total o parcial de un edificio o elemento edificado.

Art. 4.2.34.- Licencias y documentación

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las.
2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado.
 - b) Hoja de dirección de obra debidamente visada.
 - c) Impreso de datos estadísticos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.

3. Cuando se trate del derribo de edificios con declaración de ruina y la consiguiente obligación de demoler, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativo competente, debiéndose notificar al Ayuntamiento la ejecución de la demolición.

Art.4.2.35.- Documentación específica de los proyectos de demolición

Estos proyectos incluirán documentación adecuada para justificar la necesidad de la demolición y, en todo caso, descripción fotográfica del edificio o parte del mismo a demoler.

SECCIÓN SÉPTIMA. ACTIVIDADES E INSTALACIONES. LICENCIAS

Art.4.2.36.- Actividades e instalaciones

1. Se consideran como tales todas las incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

2. A los efectos de esta Normas, por su tramitación, las actividades se consideraran molestas o inocuas, atendiendo al grado de molestias que pueda ocasionar la propia actividad o sus instalaciones.

3. Se denomina instalación al conjunto de dotaciones, servicios, maquinaria, etc. que se vayan a colocar en un local o edificio con objeto de que se pueda desarrollar en él una actividad.

Art.4.2.37.- Licencias

1. Requerirá licencia cualquier actividad e instalación, bien se trate de actos de nueva implantación, ampliación o modificación.

2. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de los reglamentos que sean de aplicación en función de cada actividad e instalación.

3. Cuando se concedan licencias que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación, en función de lo dispuesto en estas Normas, y demás reglamentos y ordenanzas de aplicación, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia

Art. 4.2.38.- Documentación

1. Actividades molestas:

-Solicitud

-Proyecto que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

2: Actividades inocuas :

- Nueva implantación: Solicitud y Proyecto técnico que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

-Actividades existentes: Solicitud, Memoria con Indicación del número de ocupantes, características de la maquinaria a instalar y cumplimiento de las normas de aislamiento acústico y croquis acotado, con la situación de la salida y sus dimensiones, número de extintores y sus características e instalación de emergencia y señalización.

3. Instalaciones

-Solicitud y Proyecto que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Art. 4.2.39.- Proyectos

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir los elementos mecánicos, maquinaria o las instalaciones que precisa un local para ejercer una actividad determinada.

2. Estos proyectos estarán redactados por facultativo competente y debidamente visados. Contendrán todas las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación en función de cada actividad. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto. Se incluirá la hoja de dirección de obra y el impreso de datos estadísticos.

SECCIÓN OCTAVA. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Art. 4.2.40.- Licencia de ocupación y funcionamiento

1. Las licencias de ocupación y funcionamiento tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que el funcionamiento de sus elementos, en función de su destino específico, es correcto.

2. El derecho a la edificación que contempla el art. 37 de la Ley del Suelo se entenderá adquirido con el otorgamiento de la licencia de ocupación en las obras de nueva edificación.

3. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificación de la intensidad de los mismos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos previstos.

4. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalación o actividad de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o supervisión de las instalaciones o cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas, etc., cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Certificación de la recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, eximirá a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

SECCIÓN NOVENA.- OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art. 4.2.41.- Actuaciones estables

Son aquellas cuya instalación haya de tener carácter permanente o duración indefinida. Dentro de este grupo, y a título enunciativo se consideran los siguientes:

1. Instalación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
2. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc.
3. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de servicios o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, kioscos, puntos de parada de transporte, soportes publicitarios, etc.
4. Vertederos de residuos o escombros.
5. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustible, parques de materiales y maquinaria.
6. Instalaciones que afectan al vuelo de las construcciones, al viario o espacio libre, tales como tendido de cables y conducciones, antenas u otros montajes, no previstos en proyectos originarios.
7. Movimientos de tierra no afectados de obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
8. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
9. Instalación de aparatos de aire acondicionado de uso doméstico.

Art. 4.2.42.- Actuaciones provisionales

Serán las que se establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

1. Vallado de obras y solares
2. Sondeos de terrenos
3. Apertura de zanjas y catas
4. Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos

5. Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos al aire libre.

Art. 4.2.43.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por los reglamentos técnicos específicos de la actuación de que se trate, y al contenido de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

Art. 4.2.44.- Instalación y funcionamiento de grúas

1. Para la obtención de licencias de instalación y funcionamiento de grúas-torre en la construcción se presentará la concesión de la correspondiente autorización expedida por la Delegación de la Consejería de Industrial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

CAPITULO III: ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINAS

Art.4.3.1.- Ordenes de ejecución

1. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo establecido en el art. 7.1.3 de estas Normas.

2. El Ayuntamiento podrá igualmente ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén incluidas en Plan alguno.

3. El procedimiento para ordenar la ejecución de obras será el referido en el art.10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.4.3.2.- Declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios, los moradores y los titulares de derechos reales sobre el inmueble, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Junto al informe técnico que concluya con la existencia de una ruina deberá acompañarse otro que indique cual es el estado de la edificación en relación a la seguridad de personas y cosas, y la procedencia de fijar un plazo inmediato para su desalojo y demolición por parte de los propietarios.

4. Si los propietarios no cumplieran lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.

CAPITULO IV: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 4.4.1.- Suspensión de obras sin licencia

Quando se estuvieran realizando obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución, el Alcalde dispondrá la suspensión de las mismas, paralizándola precintándola, iniciándose el correspondiente expediente y adoptándose, según los casos, los acuerdos a que se refiere el art. 248 de la Ley del Suelo.

Art. 4.4.2.- Obras terminadas sin licencia

Quando hubiere concluido una edificación sin licencia, y dentro del plazo de cuatro años desde la total terminación de la obras, el Ayuntamiento tramitará el oportuno expediente y adoptará, según los casos, los acuerdos a que se refiere el art. 249 de la Ley del Suelo.

Art. 4.4.3.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Quando algún acto distinto de los referidos con anterioridad y precisado de licencia, según lo dispuesto en el art. 4.2.1 de estas Normas, se realizara sin licencia o en contra de sus determinaciones, el Alcalde lo suspenderá y requerirá al interesado para que el plazo de dos meses solicite la correspondiente licencia o ajuste esta a la ya concedida. Si no lo hiciere o no pudiera concederse la licencia, el Alcalde procederá a impedir definitivamente la actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Art. 4.4.4.- Infracciones Urbanísticas

Una vez que se tenga constancia de la posible existencia de una infracción urbanística de las tipificadas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, se procederá por parte del Alcalde a iniciar un expediente sancionador contra las personas responsables, que se tramitará de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo correspondiente.

CAPITULO V: INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 4.5.1.- Inspección urbanística

1. Toda obra, instalación o actividad durante su ejecución o una vez terminada podrá ser inspeccionada por funcionarios de los Servicios Técnicos Municipales, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por el ordenamiento urbanístico y demás reglamentos y ordenanzas que fuesen de aplicación en función de la actividad.

2. Si se considera procedente, se levantará acta del estado de la obra o actividad, señalando en su caso las anomalías que se produjesen.

TITULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO.

CAPITULO I: DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

Art.7.1.1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan y conforme a lo establecido en la Ley del Suelo.

Art. 7.1.2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas tales como viales, zonas verdes y demás dotaciones señaladas por el Plan General.

Particularmente serán objeto de cesión obligatoria y gratuita como viales, los espacios afectados por las alineaciones definidas en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales. Las dotaciones distintas de las señaladas como sistemas generales en los planos correspondientes tendrán la consideración de dotaciones locales y, asimismo, tendrán carácter público.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Art. 7.1.3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

3. A los efectos previstos en este artículo se entenderán condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

A) En Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación y mantenimiento de todo los elementos que la configuren, incluidas zonas verdes y espacios libres.

B) En construcciones.

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos estancos al paso del agua, y conservar los materiales de revestimiento de modo que no ofrezcan riesgo a las

personas o bienes. Los elementos de estructura deberán contar con protección contra el fuego y conservarse de modo que garanticen su misión resistente defendiéndolos de los agentes agresores.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse en buen estado de funcionamiento las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilaciones e iluminación, de forma que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres exteriores en las debidas condiciones de limpieza evitando la presencia de elementos o animales que puedan provocar molestias o peligro para las personas o los bienes.

Cumplirán las medidas correctoras señaladas por los reglamentos de aplicación y en estas Normas, en función de cada actividad de forma que se garantice el control de emisión de humos y partículas al exterior.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse decorosa mediante la limpieza, reposición de pintura y de sus materiales de revestimiento.

C) En solares.

Todo propietario de solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen a continuación:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de acuerdo con las determinaciones de las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

4. Los conceptos contenidos en el apartado anterior deben considerarse enumerativos, pudiendo aplicarse a otros por semejanza y con idéntico fin.

Art. 7.1.4.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la Ley del Suelo y el presente Plan o impuestos en virtud de los mismos por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

CAPITULO II: FACULTADES URBANÍSTICAS

Art. 7.2.1.- Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la normativa urbanística.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley del Suelo o en el Plan General.

CAPITULO III: DERECHO A URBANIZAR

Art. 7.3.1.- Adquisición del derecho a urbanizar

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El Instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
 - a) En suelo urbano: Plan General o Plan Especial de Reforma Interior.
 - b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
 - c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca el Plan General, de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto en aquél.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en cada caso por el Plan General o documentos que lo desarrollen, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Art. 7.4.2.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 96 y 97 de la Ley del Suelo.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de la Ley del Suelo.

Art. 7.4.3.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 26 de la Ley del Suelo y en el artículo 7.4.1. de estas Normas.

2. El plazo será el que se fija para cada Unidad de Ejecución en las fichas que contienen las determinaciones de las mismas y que figuran en el Anexo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. El plazo comenzará a contar desde la aprobación del Plan, en suelo urbano, y

Art. 7.3.2.- Extinción del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos al efecto y en cada caso por el Plan General o documentos que lo desarrollen, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 149.4 de la Ley del Suelo.
2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

CAPITULO IV: DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 7.4.1.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable programado.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Art. 7.4.4.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º.- Adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º.- Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actué mediante unidades de ejecución:

1º.- Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en los arts. 151.2, 187 a 191 y 194 a 196 de la Ley del Suelo.

2º.- Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, resolviéndose los ajustes entre aprovechamientos en la forma prevista en el apartado anterior.

Art. 7.4.5.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado al efecto en cada caso por el Plan. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia del concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. La resolución administrativa municipal declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y siguientes de la Ley del Suelo.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas una vez que estas hayan sido demolidas.

Art. 7.4.6.- Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del Plan General o el planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de tres años, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

Art.7.4.8.- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59 de la Ley del Suelo.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

CAPITULO V: DERECHO A EDIFICAR

Art.7.5.1.- Adquisición del derecho a edificar

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con las determinaciones del Plan General.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Art.7.5.2.- No adquisición del derecho a edificar

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículos 30.1 y 31.2 de la Ley del Suelo respectivamente.

Art. 7.5.3.- Plazos para la edificación

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Art.7.5.4.- Efectos de la extinción del derecho a edificar

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

2. El Ayuntamiento expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

CAPITULO VI: DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Art.7.6.1.- Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Art. 7.6.2.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados por el Plan General para la petición de licencia, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Art. 7.6.4.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

Art. 7.6.5.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa y judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Art. 7.6.6.- Edificación con exceso de aprovechamiento

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

CAPITULO VII: INACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 7.7.1.- Consecuencias de la inactividad del Ayuntamiento ante el incumplimiento

1. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar a proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

2. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

3. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

3. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28 de la Ley del Suelo, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Art. 7.8.2.- Cédula urbanística

1. El Ayuntamiento expedirá un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

CAPITULO VIII: PUBLICIDAD

Art. 7.8.1.- Consulta urbanística

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

TITULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES****Art. 9.1.1.- Condiciones generales de la edificación**

Son las condiciones que han de cumplir las edificaciones en sí mismas y en su relación con el entorno.

Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. Al respecto es de aplicación el contenido del apartado 4 del artículo 2.2.2 de estas normas urbanísticas. Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.

2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.

3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Accesos rodado y peatonal pavimentados, encintado de aceras y alumbrado público por todas las vías que circunden la parcela.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

4. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera para su aprobación de un instrumento de planeamiento que afecte a la parcela se estará en todo caso, con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 3, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

5. En el suelo urbano ya urbanizado en ejecución de instrumentos de ordenación anteriores al vigente Plan General, con tipología de edificación unifamiliar adosas y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren una permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos a los que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y está vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación. Esta condición deberá figurar en el Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Edificación con objeto de que se incluya en los acuerdos de aprobación definitiva y en el de la licencia de obras.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Así mismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o a instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f) Sus condiciones de edificación y uso se distribuirán entre las parcelas a las que se vincula dicho espacio en la forma que se determine en el estudio de Detalle.

En todo caso se deberán respetar las siguientes especificaciones:

- Junto con el régimen jurídico que se fije según lo indicado en el apartado a) anterior deberá existir una renuncia expresa a la edificabilidad correspondiente al espacio interpuesto.
- Además de la superficie correspondiente al espacio interpuesto, el Proyecto de Parcelación contemplará tantas parcelas como viviendas se vayan a construir y todas ellas cumplirán la condición de parcela mínima a efectos de segregación que se fija en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
- Respecto de cada una de estas parcelas la edificación que se prevea cumplirá las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen fijados en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
- Deberá constar la solución específica de cerramiento del espacio interpuesto en la alineación oficial. Se ajustará a las condiciones de cerramiento de parcelas incluidas en estas Normas.

- g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de parcelas a las que se vincula. Esta condición también se incluirá en los acuerdos de aprobación definitiva antes citados y en el de la correspondiente licencia de obras.
- h) En cualquier caso las dimensiones del espacio interpuesto no podrán ser inferiores que las que resulten de la aplicación del artículo 10.6.2. de estas Normas.

Art. 9.1.3.- Clases de condiciones

1. Además de las condiciones generales para cada tipo de suelo, la edificación cumplirá los requisitos que se señalan en este Título, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

3. En el suelo urbano la edificación cumplirá las condiciones establecidas en el Título VII, las que aquí se reflejan y las del Título X y XI.

CAPITULO II: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art. 9.2.1.- Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan un aumento del volumen edificado existente.

Art. 9.2.2.- Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación quedará vinculada a una parcela, debiendo registrarse señalando la edificabilidad y demás condiciones urbanísticas bajo las que se hubiere edificado.
2. En la segregación de fincas en las que existiera edificación, deberá indicarse la edificabilidad que le corresponde descontando la ya consumida por la edificación. En caso de que la edificabilidad estuviere agotada, no será posible la segregación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

Art. 9.2.3.- Segregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento. Así mismo será necesario cumplir con la condición de dar frente a una calle pública existente (o prevista siempre que, en este último caso, sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación si estuviera contenida en una unidad de ejecución o siempre que se haya suscrito con el Ayuntamiento el correspondiente documento de cesión completa de viales por todos los propietarios afectados en el caso de viales sin incluir en unidades de ejecución), a una calle particular autorizada a través del correspondiente Estudio de Detalle o a un espacio interpuesto, según la definición recogida en el artículo 9.1.2. de estas normas. Las parcelas de dimensiones igual o menor a la mínima serán indivisibles debiendo quedar debidamente registrada esta condición.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre que cumpla con el resto de las condiciones para considerarse como solar y no exista posibilidad de reparcelación con las colindantes.

Art. 9.2.4.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2. El lindero frontal es el que delimita a la parcela con la vía pública o espacio libre público; el lindero posterior es el opuesto frontal, y linderos laterales son los demás.
3. En caso de existir más de un lindero frontal, se considerará como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

Art. 9.2.5.- Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, según el tipo de edificación asignado.

Art. 9.2.6.- Superficie de parcela

Superficie de parcela es el área del espacio comprendido entre la proyección horizontal de sus linderos.

Art. 9.2.7.- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales delimitan las superficies de terreno que se destinan a uso público, ya sea viario o dotaciones, y vienen definidas por el Plan General y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Art. 9.2.8.- Áreas edificables

Son las superficies de terreno comprendidas entre alineaciones oficiales que no formen parte del viario o espacios libres, zonas de protección o cualquier otra que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califique como no edificable.

CAPITULO III: CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

Art. 9.3.1.- Definición

Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela en relación con sus linderos, alineaciones oficiales, rasantes y otras edificaciones. Se define su regulación en función del tipo de edificación y la altura del edificio. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificaciones de la situación de sus fachadas o incrementen su altura edificada.

Art. 9.3.2.- Rasante

Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo otra indicación, en el eje de la misma. En el viario ya ejecutado, se considerará como tal el perfil existente.

Art. 9.3.3.- Línea de fachada

1. Se define como línea de fachada a la intersección del plano de fachada en planta baja del edificio con el terreno. Se entiende como plano de fachada el que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, a excepción de aleros y cornisas. Es decir, en el supuesto de que la edificación tenga cuerpos volados, según lo dispuesto en el título XI de estas normas, el plano de fachada coincidirá con el de la planta baja cuando sólo haya balcones, miradores o terrazas discontinuas. En caso de vuelos cerrados existirán dos planos de fachada: uno el de la planta baja y otro de las plantas de piso.

2. Se define como testero el plano de fachada correspondiente a la dimensión menor de la edificación en tipologías de bloque aislado, unifamiliar adosada y aislada e industrial, con independencia de su situación respecto a los linderos de la parcela.

Art. 9.3.4.- Retranqueos

1. Es la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial y linderos de la parcela.
2. Las construcciones subterráneas en sótano y semisótano podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano.

Art. 9.3.5.- Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que hay entre sus planos de fachada, en los puntos más desfavorables.
2. La condición de separación entre edificios que se establezca para los distintos tipos de edificación se deberá cumplir tanto entre edificios de distintas parcelas como entre los que existan o proyecten en una sola.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Art. 9.4.1.- Definición

Las condiciones de ocupación son las que definen la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan aumento de la superficie ocupada.

Art. 9.4.2.- Ocupación

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical del plano de fachada sobre el terreno.

2. La superficie de los patios de parcela se descontarán de la superficie ocupada si arrancan en la planta baja.

3. Los valores de la superficie ocupable se fijan en función del tipo de edificación asignado a la zona.

Art. 9.4.3.- Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable de una parcela la que es susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente como es el caso del tipo de edificación Manzana Cerrada o directamente, mediante un coeficiente de ocupación, en los demás tipos.

Art. 9.4.4.- Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela incluida en un área edificable. La relación se establece porcentualmente y se entiende como ocupación máxima.

Art. 9.4.5.- Superficie libre

Es el área de la superficie residual resultante de aplicar las condiciones de ocupación a la parcela y en la cual no se puede edificar. Las condiciones de mantenimiento de estos espacios se ajustarán al deber general de conservación.

CAPITULO V: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 9.5.1.- Definición

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen cuantitativamente las edificaciones que pueden levantarse sobre una parcela. Concretan el contenido del derecho de propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 7.4.2. de estas Normas.

2. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a aquellas que supongan un aumento de la superficie edificada anteriormente. Se establecen para cada parcela en función del tipo de edificación asignado.

Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.

2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales de uso no particular, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.

3. Las terrazas, tendederos, cuerpos volados y porches computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos o no y de su posición respecto a la fachada.

Art. 9.5.3.- Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

Art. 9.5.4.- Superficie edificable

Es la cantidad de superficie edificada que pueden construirse sobre una parcela o área edificable. Viene fijada por el planeamiento a través de una de las dos formas siguientes:

- a) Por medio del coeficiente de edificabilidad.
- b) Por medio de la determinación de las dimensiones en planta y del número máximo de ellas.

Art. 9.5.5.- Coeficiente de edificabilidad

1. Es la relación entre la superficie edificable y la superficie del área edificable vinculada a la anterior. También se denomina intensidad edificatoria.
2. Si de la conjunción de este parámetro con los demás derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese con una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CAPITULO VI: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Art. 9.6.1.- Definición

Son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Estas condiciones son de aplicación de todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas que alteren las características que en este capítulo se definen. Las condiciones de volumen y forma acompañan al tipo de edificación asignado a cada zona o parcela.

Art. 9.6.2.- Altura del edificio

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno.
2. La altura del edificio definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, salvo las edificaciones en Manzana Cerrada, cuya altura se indica en el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales.
3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de las alturas de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m. y en el resto de plantas será

de 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisótano.

4. La altura de un edificio se medirá en el centro de la línea de fachada, tomando como origen la cota de la acera o rasante del terreno y hasta la parte superior del último forjado horizontal. En caso de que la calle o en su defecto, en la longitud mayor del edificio el terreno sea inclinado, la altura de edificio se medirá en el punto medio de cada una de las divisiones sucesivas de veinte (20) metros de ancho, que admita la línea de fachada.

Art. 9.6.3.- Número de plantas

1. En el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales, se señala para cada tipo de edificación el número de plantas obligado que pueden desarrollarse en cada zona. No se considerará a estos efectos como una planta más, la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio

Por encima de la altura máxima del edificio se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

A) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U AD, U AS, E.F.-1, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

Respecto a las construcciones por encima de la altura del edificio hay que hacer las siguientes consideraciones:

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.

2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988 pero no los resultantes de la ordenación en Bloque Aislado a los que les será de aplicación el contenido del mismo.

Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán abrir terrazas en esta planta que cumplirán las siguientes condiciones:

- 1- Las terrazas no podrán tener un ancho mayor de cuatro (4) metros.
- 2- En cada fachada, el ancho de la suma total de la longitud de las terrazas no podrá superar el 60 % de la longitud total de la fachada de la planta bajo cubierta.
- 3- La separación mínima entre dos terrazas contiguas será de ciento veinte (120) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.
- 4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de cien (100) centímetros y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior que el resto de la cubierta.

Cuando no se permita el uso residencial sólo se admitirán huecos de ventilación e instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua en espacios comunes.

B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar la parte superior del forjado de la última planta más de trescientos cincuenta (350) centímetros. El concepto de última planta se considera aplicable también a la planta baja, en el caso de construcciones en patio de manzana.

C) Petos, barandillas celosías y adornos que no superen más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de la parte superior del forjado de la última planta.

D) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción, etc., así como paneles de captación de energía solar.

E) Elementos singulares que sean necesarios para el uso público y/o colectivo, tales como antenas, torres de prácticas, de comunicación, de iluminación y señalización, dispositivos de medición, etc.

Art. 9.6.5.- Altura de piso

Se define como altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados que lo limitan.

Art. 9.6.6.- Altura libre de piso

Se define como la distancia vertical entre los dos elementos horizontales terminados que lo limitan.

Art. 9.6.7.- Planta

Se considera una planta a toda superficie practicable y cubierta, susceptible de acondicionar para realizar en ella alguna actividad. Se establecen los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

A) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

B) Semisótanos: Se entiende por semisótano aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Si la cara superior del forjado del techo se encuentra situada a más de ciento

veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante. En tipologías de vivienda unifamiliar (adosada y aislada) esta limitación se medirá desde la rasante de la vía de acceso y hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta y sin que ello suponga modificación de la altura máxima de la edificación fijada en estas Normas para la tipología que corresponda.

C) Baja: Es la planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la rasante o no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

D) Entreplanta: No se permite salvo en la tipología de edificación industrial, en cuyo caso, la altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

E) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

F) Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de la planta baja. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

G) Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso o ático y la cara inferior de los faldones de cubierta. No se establece limitación mínima de altura libre.

Art. 9.6.8.- Chaflanes

1. Dentro de la Ronda tendrán una dimensión de cuatro (4) metros. Fuera de la Ronda tendrán una dimensión de 10 metros en el antiguo

Polígono N-4, mientras que el resto de chaflanes mantendrán su dimensión actual.

2. Su situación se indica en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

CAPITULO VII: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Art. 9.7.1.- Definición

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar la buena construcción y salubridad de los edificios.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulado en este capítulo. En todo caso se cumplirán las condiciones previstas para cada uso y las de ámbito supramunicipal vigentes.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 9.7.2.- Calidad de las construcciones

1. El Ayuntamiento exigirá que las soluciones constructivas, los materiales empleados y su colocación en las obras, propicien una mejora de la calidad de vida y confort de los ciudadanos, tanto en lo referente al propio edificio como a su entorno.

2. Los materiales y las obras a realizar se ajustarán al Pliego de Condiciones de la Edificación, a la legislación sectorial vigente y a estas Normas.

3. Los aislamientos térmicos, acústicos e impermeabilizantes, deberán cumplir las condiciones establecidas por las Normas Básicas de la Edificación y las ordenanzas municipales sectoriales que existen o se

redacten y en función de los usos a que se destinen los locales y a las limitaciones establecidas.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.7.3.- Local

Se entiende por local el espacio de un edificio compuesto por una o varias piezas contiguas dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 9.7.4.- Ventilación

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de su volumen de aire una vez cada hora. La ventilación será natural cuando se produzca a través de huecos abiertos y practicables en sus paramentos exteriores; cualquier otro tipo de ventilación se considera forzada.

Art. 9.7.5.- Iluminación

1. A todo local se le debe proveer de luz mediante:
 - a) Medios naturales; cuando se realice a través de la luz solar.
 - b) Medios artificiales; cuando sea por otro procedimiento.
2. Ningún local podrá contar con un sistema de iluminación artificial que produzca un nivel de iluminación inferior a cincuenta (50) lux. medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 9.7.6.- Pieza habitable y condiciones de habitabilidad

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas en el uso residencial.

2. Las piezas habitables deberán disponer de ventilación e iluminación natural.

3. No se permitirán piezas habitables en sótanos y semisótanos salvo que estén vinculadas a una edificación unifamiliar.

4. En el resto de los usos contemplados en estas Normas las condiciones de habitabilidad se justificarán en cada caso y en función de las instalaciones que se prevean para la ventilación de cada local.

Art. 9.7.7.- Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener como mínimo una superficie equivalente al trece por ciento (13 %) de la superficie útil de la pieza.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco de ventilación e iluminación con una superficie practicable de dimensión no inferior al seis por ciento (6 %) de su superficie útil.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, gases u olores, dispondrá de ventilación forzada para su eliminación.

4. Las cocinas dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo indicado en el artículo 9.8.13.

5. Los vestíbulos de independencia, escaleras de bajada a sótanos o semisótanos, y cuartos de instalaciones dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente. Se exceptúan de este apartado, las escaleras de bajada a sótano o semisótano en tipología de vivienda unifamiliar.

Art. 9.7.8.- Oscurecimiento de las piezas habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de las personas, dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Art. 9.7.9.- Patio de manzana

Se considera patio de manzana al espacio libre situado entre las alineaciones interiores definidas en el tipo de edificación Manzana Cerrada.

Art. 9.7.10.- Patio de parcela

1. Se define como patio de parcela al espacio libre no edificado situado en el interior de una edificación.
2. En el tipo de edificación Manzana Cerrada, se considera también patio de parcela al espacio libre no edificado situado en la parte posterior del edificio y sin sobrepasar la alineación interior.
3. Se considera que un patio de parcela es abierto a fachada cuando se encuentra entre la alineación exterior y el plano de fachada del edificio. Estos patios no podrán dejar medianerías al descubierto y el tratamiento de sus fachadas laterales será semejante a la frontal.

Art. 9.7.11.- Medición de la altura de los patios

La altura del patio se medirá desde el suelo del mismo hasta la parte superior del último forjado. Si a partir de la última planta de piso se situasen casetones u otros elementos permitidos (por ejemplo, bajo cubierta) que afecten a más del 50% de su perímetro se incluirá la dimensión vertical de dichos elementos en la medición de la altura del patio.

Art. 9.7.12.- Dimensiones de los patios

1. La dimensión de los patios de parcela permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro, en función de la altura (H) del mismo, se define en el cuadro siguiente. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una distancia inferior a la dimensión mínima de dicho diámetro.

Uso	Dimensión mínima
Piezas habitables(excepto cocinas)	H/4
Cocinas, escaleras y piezas no habitables	H/6

2. Las dimensiones mínimas de cualquier patio al que abran piezas tanto habitables como no habitables, será tal que permita inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Art. 9.7.13.- Acceso a los patios

1. Los patios de manzana contarán con acceso público desde el portal o cualquier espacio comunitario a fin de facilitar la limpieza y policía de los mismos. Este acceso deberá realizarse a través de pasillos, cuyo ancho mínimo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o de escaleras, cuyo ancho mínimo no será inferior a cien (100) centímetros, salvo que en el correspondiente proyecto de ejecución figuren vinculados gráfica y documentalmente a viviendas o locales colindantes con la correspondiente servidumbre de paso y obligados a su limpieza. En caso de que resulten restos de patio de manzana no vinculados a viviendas o locales deberá disponerse para los mismos un acceso público con las mismas características indicadas anteriormente.

2. Por idénticos motivos y objeto se habilitará acceso público a la cubierta de la planta baja con las características indicadas anteriormente.

Art. 9.7.14.- Condiciones de los patios abiertos a fachadas

1. La profundidad media del patio deberá ser como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.
2. La embocadura tendrá un ancho mínimo de un tercio (1/3) de la altura del patio. En ningún caso será inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
3. La relación entre la profundidad del patio y el ancho de la embocadura será como mínimo de uno a tres (1:3).

Art. 9.7.15.- Construcciones en los patios

1. Las construcciones que puedan realizarse en los distintos patios se regulan en las condiciones particulares de los tipos de edificación.
2. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en los patios con un muro de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS

Art. 9.7.16.- Vivienda exterior

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberá recaer a uno de los siguientes espacios:
 - a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
 - b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, en la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas.

CAPITULO VIII: CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.1.- Definición

1. Las condiciones de dotaciones y servicios son las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen dentro del edificio a efectos de su buen funcionamiento.
2. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulada en este Capítulo.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones de carácter supramunicipal que estén vigentes o las que el Ayuntamiento redacte.

SECCIÓN 1ª DOTACIÓN DE AGUA

Art. 9.8.2.- Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para su uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y los de preparación de alimentos, así cuantos sean necesarios en función de cada actividad.
3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

4. La Norma Básica para las instalaciones de suministro de agua y el Reglamento Municipal del Servicio de Aguas serán de aplicación a los efectos de este capítulo,

5. Existirá un cuarto para la centralización de contadores adaptado a la normativa al respecto. Deberá contar con sumidero.

SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ENERGÍA

Art. 9.8.3.- Energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. Las instalaciones de baja tensión en los edificios se ajustarán al Reglamento de Baja Tensión y a las demás instrucciones vigentes en función de las previsiones de consumo de energía.

Art. 9.8.4.- Instalaciones de transformación

Las instalaciones de transformación de un edificio no podrán situarse por debajo del segundo sótano ni ocupar la vía pública. Se ajustará a los Reglamentos e Instrucciones vigentes.

Art. 9.8.5.- Cuarto de contadores

En todos los edificios en que hubiesen instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá de un local para albergar los contadores individualizados y fusibles de seguridad. Se ajustará a las Normas vigentes y a las que señale la compañía suministradora en su caso. Deberá contar con dotación de extintores.

Art. 9.8.6.- Puesta a tierra

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas.

Art. 9.8.7.- Combustibles líquidos y gaseosos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, gas natural o gas ciudad, las instalaciones de almacenamiento y distribución de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido en la reglamentación específica.

2. Las calderas y quemadores así como los locales donde se ubiquen, cumplirán la normativa que le sea de aplicación y contendrán las medidas correctoras necesarias con el fin de preservar el medio ambiente y la atmósfera de efectos contaminantes.

SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Art. 9.8.8.- Telefonía

En todos los edificios deberán preverse las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 9.8.9.- Televisión y Radio

En todos los edificios de viviendas y en aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores, se instalará antena de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 9.8.10.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 9.8.11.- Evacuación de agua pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y conducirán a través de bajantes y atarjeas hasta el alcantarillado urbano.

Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales

1. Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y al alcantarillado. La acometida será única para cada parcela.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividad semejante, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración. Este apartado no se considera de aplicación para garajes de menos de ochenta (80) metros cuadrados y menos de cuatro (4) vehículos.

Art. 9.8.13.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar una salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones o terrazas. Este apartado se aplicará a las salidas de humos de cocinas en uso residencial vivienda colectiva.
2. Todo tipo de conducto o chimenea, estará provisto de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos no cause perjuicio a terceros.
3. Será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, calefacción y cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.
4. Cuando en un edificio no se defina el uso específico de alguna de sus plantas, se deberá instalar un conducto independiente de ventilación por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.
5. Los conductos no discurrirán por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta en un radio de ocho (8) metros.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre protección contra la contaminación estén vigentes.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime necesarias cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos

1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.

2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, a razón de un cubo cada doce viviendas o fracción con un espacio mínimo en planta de 60x60 centímetros cuadrados y con una zona de acceso a los mismos con un ancho mínimo de 80 centímetros. La ventilación se efectuará mediante conducto de ventilación independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. La salida de aire caliente no se hará sobre la vía pública debiendo realizarse por la cubierta o a un patio de luces interior. En último extremo y debidamente justificado podrá verterse sobre un espacio público siempre que se realice a una altura no menor de tres (3) metros y no produzca molestias.

5. Todas las instalaciones se ajustarán a los reglamentos sectoriales y ordenanzas vigentes, así como a las ordenanzas y reglamentos sobre limitación de ruidos y vibraciones.

6. Los acondicionadores de aire individuales no podrán instalarse en el plano de fachada, ni sobrepasar este, debiendo ubicarse, en su caso, en los huecos de la misma.

SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 9.8.15.- Instalación de acondicionamiento climático

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia sedentaria de las personas, estará dotado de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de instalación buscará el mayor ahorro energético posible.

2. En caso de que en un edificio existiera depósito comunitario de combustible se podrá disponer de apertura necesaria para facilitar su almacenaje en la fachada o portal del edificio, ajustándose en su caso, a las Normas de las compañías suministradoras y reglamentación vigente.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán dimensionadas por las necesidades de renovación de aire de los locales, en función de los usos a que se destinen y de las condiciones higiénicas de los mismos. Los sistemas estáticos de ventilación por conductos, justificarán su funcionamiento mediante certificado de los Organismos homologados.

Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores

1. Todo edificio de más de tres (3) plantas sobre rasante dispondrá de ascensor.

2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.

3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.

4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios.

SECCIÓN 6ª :APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas

Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.

2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.

3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte técnica o funcionalmente inviable.

Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria incluyendo la solución con montacoches.

4. Cuando se justifique la dificultad técnica o funcional para construir más de una planta sótano y siempre que en la primera planta de sótano destinada a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento se cubra el cincuenta por ciento (50 %) de la misma no será obligatorio la construcción de una segunda planta sótano.

5. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.

6. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en

planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos (sólo si se trata de parcelas de propiedad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.).

2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.19.- Plaza de aparcamiento

1. Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehiculo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,00 m.	3,00 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m² por plaza.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes

1. En todos los accesos exteriores a los garajes, excepto en el uso residencial unifamiliar, se dispondrá un espacio de trescientos (300) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo, como mínimo, de piso horizontal, o con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá continuar la rasante de la acera. La puerta no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, en los que se señalará una banda lateral de ochenta (80) centímetros para uso peatonal. En las tipologías de vivienda unifamiliar se admitirán rampas con un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. Los accesos a garaje podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de dos calles o en lugares de poca visibilidad.

b) En lugares donde incidan negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de trescientos (300) centímetros si las plazas se disponen en cordón y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, si las plazas se disponen en batería. En las calles de circulación no se admitirá otra pendiente que la mínima necesaria para la evacuación de agua a la red de sumideros. En los edificios unifamiliares, la rampa de acceso al garaje no necesita disponer de desembarco horizontal y la pendiente máxima no podrá superar el veintidós por ciento (22%).

5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de 3,30 metros de ancho, y en caso de que se componga de varios pisos, las rampas que los unan no podrán ser bidireccionales salvo que sean rectas.

6. En tipologías de vivienda colectiva deberá existir una escalera de acceso peatonal que comunique el portal del edificio con todas y cada una de las plantas de garaje. Tendrá un ancho mínimo de un (1) metro.

7. Todas las plazas deberán tener acceso desde los espacios comunes destinados a circulación.

8. Las plazas dobles se considerarán como una sola plaza a efectos del cumplimiento de la dotación mínima.

9. En los casos en los que, según lo dispuesto en el artículo 9.8.16, no fuera obligatoria la instalación de ascensor, de existir éste, será obligatorio que llegue hasta la planta de garaje.

10. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que éste no sea superior a dos (2) centímetros. Estos accesos se señalarán con bandas para invidentes.

11. En el artículo 10.6.2. se especifican las condiciones para la concesión del vado de acceso a garajes.

Art. 9.8.21.- Desaques

Todos los garajes dispondrán de una red de sumideros que impida su encharcamiento. En garajes de más de ochenta (80) metros cuadrados y más de cuatro (4) vehículos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos antes de la acometida a la red general.

Art. 9.8.22.- Condiciones de seguridad y protección contra incendios

Todos los garajes deberán ajustarse a las determinaciones de las normas supramunicipales vigentes, así como a la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de seguridad y protección contra incendios.

CAPITULO IX: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 9.9.1.- Definición

1. Son las condiciones que deben cumplir los edificios a fin de garantizar una mejor protección para las personas.

2. Serán de aplicación para las obras de nueva edificación y para todas aquellas que afecten a las características del edificio regulados en este capítulo.

Art. 9.9.2.- Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, debiendo someterse a aprobación municipal la situación y diseño de la misma.

2. Los accesos a las edificaciones se realizarán desde el viario público, aunque sea a través de un espacio libre privado de al menos tres (3) metros de ancho. Cuando en el edificio existan varias viviendas, se solucionará la posibilidad de acceso al mismo de ambulancias y en cualquier caso de vehículos del servicio de extinción de incendios.

Art. 9.9.3.- Señalización en los edificios

1. En todos los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas normales y de emergencia, escaleras, aparatos de extinción de incendios, plan de evacuación en caso de siniestro, cuartos de maquinarias y cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y facilitar los procesos de evacuación.

2. La señalización y su funcionamiento será objeto de inspección por los Servicios Técnicos Municipales antes de la puesta en funcionamiento del inmueble y en cualquier momento con posterioridad a la misma.

Art. 9.9.4.- Puerta de acceso

Los edificios, salvo los de una sola vivienda, dispondrán de una puerta de acceso con el exterior cuya anchura no será inferior a ciento treinta (130) centímetros y su altura doscientos diez (210) centímetros.

Art. 9.9.5.- Circulación interior

La circulación interior de un edificio se refiere al tránsito de personas por los espacios comunitarios de este, desde el exterior hasta los distintos locales o viviendas del mismo y entre ellos mismos. Sin perjuicio de las normas sectoriales en función del uso del edificio cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los portales tendrán una longitud mínima en cualquiera de sus lados de doscientos veinte (220) centímetros hasta el arranque de la escalera principal o aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a locales o viviendas tendrán un ancho no inferior a ciento veinte (120) centímetros. Si da servicio a más de cuatro (4) unidades su dimensión no será menor de ciento cuarenta (140) centímetros.

c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que impidan la circulación a minusválidos, según lo dispuesto en la Ley Autonómica 1/94, el Decreto Ley 556/89 de 19 de mayo sobre eliminación de barreras arquitectónicas y demás disposiciones aplicables.

Art. 9.9.6.- Escaleras

1. Las escaleras de utilización por el público en general, no podrán tener una anchura inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, peldaños compensados ni cualquier otra solución que ofrezca peligro al usuario, todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local. Sólo en las viviendas unifamiliares y dúplex se admitirán escaleras con ancho mínimo de noventa (90) centímetros y la solución de peldaños compensados.

2. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. El rellano mantendrá como mínimo el mismo ancho que el tiro de la escalera. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños y el fondo mínimo del rellano será de cien (100) centímetros. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y el fondo de la huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de cualquier punto de la escalera no será menor de doscientos veinticinco (225) centímetros (o de doscientos veinte (220) centímetros en viviendas unifamiliares y dúplex).

3. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante, en cuyo caso contarán con ventilación forzada, y las interiores de los locales. La superficie de iluminación por planta será como mínimo de un (1) metro cuadrado y la superficie de ventilación de cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admitirá la iluminación cenital de la escalera siempre que se disponga un hueco central entre los tramos de la escalera de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, se resuelva la ventilación mediante tiro forzado, y el lucernario tenga una superficie en planta no menor que las dos terceras (2/3) partes de la superficie útil de la escalera.

Art. 9.9.7.- Rampas

Las rampas que salven las diferencias de nivel en los accesos tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras, su anchura podrá reducirse a sesenta (60) centímetros. El resto de sus características se adecuará a las determinaciones contenidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Art. 9.9.8.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público, se suprimirán las barreras arquitectónicas aplicándose la legislación vigente en materia de accesibilidad, referida con anterioridad en estas Normas.

Art. 9.9.9.- Protección contra incendios

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación de Condiciones para la Protección contra Incendios vigente.

2. Todo edificio de cuatro (4), o más plantas dispondrá de instalación de columna seca con las condiciones señaladas en la NBE, CPI vigente y con independencia de que por aplicación de dicha normativa no sea obligatoria su colocación. Se colocará la toma en fachada y salidas en las plantas pares.

3. Cuando una edificación no puede alcanzar unas condiciones correctas de seguridad ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y su cierre.

Art. 9.9.10.- Prevención contra el rayo

La colocación de pararrayos se exigirá a un edificio cuando por su localización y características o por la inexistencia de protección en su entorno exista riesgo de accidente por rayo. La resistencia eléctrica quedará definida por el volumen edificado y la peligrosidad o carencias del lugar.

Art. 9.9.11.- Prevención de caídas

1. Todo hueco, ya sea horizontal como vertical, así como los resaltes del pavimento superiores a treinta (30) centímetros, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa (90) centímetros como mínimo.

2. Por debajo de la altura de protección no existirá ningún hueco con dimensiones superior a doce (12) centímetros. Las ranuras a nivel del suelo no serán superiores a cinco (5) centímetros.

CAPÍTULO X: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Art. 9.10.1.- Condiciones de accesibilidad urbanística y de los edificios

En cuanto a las condiciones de accesibilidad urbanística y de los edificios, se estará a lo dispuesto en el RD 556/89 de 19 de mayo, a la Orden de 7 de abril de 1986 y a la Ley 1/94 de 24 de mayo de la Consejería de Política Territorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas. Estas condiciones modificarán las anteriores de seguridad, en todos aquellos casos en que sean de aplicación.

CAPÍTULO XI: CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 9.11.1.- Definición

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones para evitar que se produzcan perturbaciones o agresiones a las personas, medio urbano y medio natural.
2. Serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas en que sus características y condiciones de sus instalaciones quedan reguladas en este capítulo.

Art. 9.11.2.- Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o vapores nocivos o con olores desagradables o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación vigente.

- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que puedan resultar peligrosos o generar molestias.
- c) Utilizar maquinaria que no produzca ruidos o vibraciones al exterior, superiores a los límites señalados en las Ordenanzas Municipales.

2. La medición y observación de las condiciones anteriores se realizará de la forma que señale las Ordenanzas Municipales.

Art. 9.11.3.- Transmisión de ruidos y vibraciones

Las limitaciones sobre transmisión de ruido y vibraciones son las recogidas en la ordenanza municipal redactada al efecto.

Art. 9.11.4.- Emisión de gases, humos y otros contaminantes a la atmósfera

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, humo, polvo u otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, al medio ambiente o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino a través de conductos y con los filtros y depuradores que señale la legislación aplicable.

Art. 9.11.5.- Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlo a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones, que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

2. Los vertidos de aguas residuales se ajustarán a la ordenanza sectorial que se redacte a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Art. 9.11.6.- Protección de los elementos vegetales

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO II de estas Normas.

CAPITULO XII: CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 9.12.1.- Definición

1. Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos que afecten a la imagen urbana con el fin de obtener una mayor calidad ambiental de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas serán de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras, actos o actividades que afecten a la imagen urbana.

Art. 9.12.2.- Salvaguardia de la estética urbana

Corresponde al Ayuntamiento la defensa de la imagen urbana por lo que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que sea contraria a estas Normas o que resulte inconveniente o lesione la imagen de la ciudad. El condicionamiento podrá estar referido a las características de la fachada y cubierta como son materiales, calidad, textura y color; composición, dimensiones y ritmo de huecos; y cualquier elemento que forme parte de la fachada o se instale con posterioridad.

Art. 9.12.3.- Fachadas

1. Todo plano de fachada responderá a una composición unitaria con un ritmo y proporción definido entre huecos y macizos de forma que queden integrados entre sí y con el propio plano de fachada.

2. Las fachadas interiores mantendrán la misma composición que las exteriores y los materiales empleados serán de una calidad adecuada a la condición de interior.

3. Las fachadas laterales de los edificios que sobresalgan de los contiguos cuando, tanto uno como otros, hayan agotado el número de plantas máximo señalado por la ordenanza y fundamentalmente en las esquinas de calles con diferente número máximo de plantas permitido, deberán tratarse de forma análoga a las exteriores e incluso se abrirán huecos, siempre que se mantenga una distancia mínima de dos (2) metros a la propiedad colindante. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el art. 9.7.12 de estas Normas.

4. Las medianeras que queden provisionalmente al descubierto deberán tener un tratamiento coordinado con el previsto para las fachadas exteriores.

5. El tratamiento de fachada de las plantas bajas en los edificios que se realicen a partir de la aprobación del Plan General, deberán armonizar con el resto de la misma. En cualquier caso el tratamiento de estas fachadas a efectos compositivos y de calidad de sus materiales se ajustarán a las normas generales.

6. En la elección de los materiales de fachada, dentro de los criterios estético-compositivos, se dará preferencia a los que exijan unos menores costos de conservación.

7. En las fachadas de edificios colindantes con espacios libres y zonas verdes públicas, se autorizarán los cuerpos volados y la apertura de huecos de iluminación y ventilación.

Art. 9.12.4.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados podrán autorizarse modificaciones de las fachadas actuales siempre que garanticen un resultado homogéneo de la propia fachada y en relación con el entorno próximo.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes en una fachada con un proyecto del conjunto de la fachada con el fin de que se unifiquen tanto el diseño, como materiales y colores.

3. Cualquier modificación o añadido de los elementos de una fachada, solamente podrá autorizarse si existiese compromiso por parte de todos los propietarios de proceder de la misma manera.

Art. 9.12.5.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros a partir del saliente máximo autorizado en cada zona.

Art. 9.12.6.- Portadas y escaparates

En plantas bajas no podrá sobrepasarse más de quince (15) centímetros la alineación oficial con portadas, escaparates o cualquier elemento ornamental.

En el resto de plantas de piso únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial con cornisas y aleros ajustados al Art. 9.12.5, o con elementos ornamentales que no supongan aumento de superficie construida y siempre con el límite dimensional indicado anteriormente (quince (15) centímetros).

Art. 9.12.7.- Toldos

La parte más baja de cualquier punto de un toldo móvil, incluso los elementos de sustentación, estará como mínimo a doscientos veinticinco (225) centímetros de la rasante de la acera. Su saliente máximo se quedará a sesenta (60) centímetros del bordillo de la acera. Los toldos fijos estarán a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera y no podrán sobresalir más de un metro de la alineación oficial.

Art. 9.12.8.- Marquesinas

Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se regirán por la normativa especial del Título VIII, con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos (350) centímetros.
- b) Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y como máximo cien (100) centímetros.
- c) Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- d) No podrá verter agua por goteo a la vía pública.

Art. 9.12.9.- Anuncios, rótulos y aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los anuncios y rótulos paralelos a fachada no podrán sobresalir más de diez (10) centímetros de la misma. En caso de ser luminosos, irán situados a una altura no menor de doscientos cincuenta (250) centímetros desde la rasante de la acera.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados a una altura no menor de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera. Sus dimensiones tendrán las mismas limitaciones que las marquesinas.

3. En las viviendas unifamiliares sólo se autorizarán anuncios adosados, no luminosos y situados sobre la valla de cerramiento de la parcela.

4. Cualquiera de los elementos que forman parte de los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada y sólo podrán ser instalados en los huecos de la misma.

Art. 9.12.10.- Cerramientos

1. Tanto los solares, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga por cuestiones de salubridad y ornato público, deberán vallarse mediante cerramientos metálicos, de hormigón o de fábrica; estos últimos pintados de blanco hasta una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros y situados en la alineación oficial, salvo que se vayan a edificar en un plazo máximo de tres (3) meses, en cuyo caso se podrá situar a cien (100) centímetros como máximo por fuera de dicha alineación, hasta que se levante la planta primera.

2. Los cerramientos de parcelas de edificios aislados o unifamiliares no podrán superar doscientos cincuenta (250) centímetros de altura. La valla podrá estar compuesta de una parte ciega hasta una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros completada, en su caso, con protecciones diáfnas, estéticamente acordes con el lugar. No obstante, la parte ciega podrá superar la altura de ciento veinticinco (125) centímetros siempre que se mantenga una relación 60-40% entre las partes ciega y diáfana respectivamente.

Art. 9.12.11.- Ajardinamiento de patios y parcelas

Los patios de manzana que no estén ocupados por la edificación así como los espacios libres de parcelas edificadas, deberán estar ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie y fundamentalmente la zona visualizada desde la vía pública.

Art. 9.12.12.-Protección de instalaciones en cubierta

Todas aquellas instalaciones permitidas en cubierta pertenecientes al edificio, que por su altura supere el peto de la misma de 1,5 m., serán protegidas de vistas mediante celosías u obra de fábrica conforme a las condiciones fijadas en el art. 9.6.4 de estas Normas.

TITULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

- c) Industrial.
- d) Zonas Verdes y Espacios libres.
- e) Vías de Comunicación.
- f) Rural.

Art. 10.1.3.- Uso de locales de sótano.

1. Se permiten aquellas actividades complementarias de dotaciones al servicio del edificio.
2. No se permite ninguna otra actividad salvo aquellas vinculadas a locales en planta baja que tengan una superficie mínima de 10m², debiendo estar, además, comunicados entre sí.

Art. 10.1.4.- Accesos a usos comerciales.

Los locales de uso comercial situados en edificios de viviendas en planta baja o semisótano, deberán disponer de acceso independiente desde la vía pública o espacio privado de la parcela, sin utilizar para ello ni portal, ni escaleras o ascensores de acceso a las viviendas. En todo caso por el portal sólo existirán accesos secundarios o de emergencia vinculados a los locales.

Art. 10.1.5.- Usos en planta bajo-cubierta

Además de lo previsto en el artículo 10.2.3. de estas normas en relación con el uso residencial, en el resto de usos la planta bajo-cubierta de las edificaciones sólo podrá destinarse a instalaciones complementarias de los mismos.

CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 10.1.1.- Definición y aplicación.

1. Las condiciones particulares de los usos son las que deben **satisfacer** las diferentes actividades para poderse desarrollar en las zonas que señala el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen.
2. Serán de aplicación para cada uno de los usos a que se destine una edificación o terreno de entre los señalados por el Plan General.
3. Además de las condiciones que señalan en este Título, deberá **satisfacer** las demás condiciones señaladas en estas Normas que le sean de aplicación.
4. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se realicen obras en los edificios que los contienen y que afecten a las condiciones reguladas en este Título.
5. En todo caso serán de aplicación las normas sectoriales de carácter supramunicipal y las ordenanzas municipales que se redacten.

Art. 10.1.2.- Usos.

Los usos globales (predominantes) establecidos por el Plan General se definen en el Título II de estas Normas, artículo 2.2.2. 3) y son los siguientes

- a) Residencial.
- b) Dotacional.

CAPITULO II: USO RESIDENCIAL

Art. 10.2.1.- Definición y condiciones generales.

1. El uso residencial es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias.
2. A los efectos de este Título no se establecen distinciones entre edificios de una sola vivienda y de varias.

Art. 10.2.2.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes. sin perjuicio de las determinaciones de carácter general señaladas por el Plan para la zona de ubicación.

Art. 10.2.3.- Situación de las viviendas.

1. No se permitirán viviendas en plantas situadas por debajo de la planta baja de un edificio.
2. La planta bajo cubierta de un edificio sólo podrá destinarse para trasteros o instalaciones del edificio excepto en las tipologías de vivienda unifamiliar, adosada y aislada, manzana cerrada y bloque aislado (sólo en los casos resultantes de la aplicación del artículo 11.4.7. de estas normas) hasta la segunda planta (Pb + 1), en las que podrá destinarse a locales habitables con las dimensiones mínimas que se fijan en el artículo siguiente. En los casos indicados cumplirá la limitación del artículo 9.6.4.
3. La autorización al uso residencial en planta bajo cubierta recogida en el apartado anterior supone que la citada planta deba estar vinculada a la planta inferior de modo que no existan viviendas con

acceso desde la planta bajo cubierta. Asimismo esta autorización implica que en la misma no se puedan ubicar piezas destinadas a estancia, cocina o vestíbulo de acceso.

4. Los edificios de varias viviendas no podrán disponer ninguna pieza habitable en contacto directo con el terreno.
5. Toda vivienda de nueva edificación será exterior, ajustándose a lo señalado en el artículo 9.7.16.

Art. 10.2.4.- Programa de la vivienda.

1. Se entiende por vivienda mínima la formada por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
2. No obstante, lo anterior podrá disponer de apartamentos compuestos por una sola pieza destinada a estar-comedor, cocina, a la vez que dormitorio y otra destinada a aseo. Su superficie útil no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros cuadrados.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda, cumplirán las siguientes condiciones, salvo las acogidas a los distintos regímenes de protección que se regirán por su propia normativa,;
 - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados: su forma se ajustará a la definida para la estancia.
 - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados. Su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - d) Cocina: tendrá una superficie útil no menor que seis (6) metros cuadrados y uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento ochenta (180) centímetros. Dispondrá de fregadero.

- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor que ocho (8) metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor que dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor que nueve (9) metros cuadrados; la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil no menor que siete (7) metros cuadrados; la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- i) Aseo: al menos existirá una pieza con superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá como mínimo de un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera. Al menos un aseo deberá tener acceso directo desde el pasillo o distribuidor.
- j) Armario ropero: la vivienda deberá disponer de espacio idóneo para armarios roperos con una longitud adecuada al número de personas para las que se proyecte la vivienda.
- k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Se prohíbe cualquier tipo de estrangulamiento.
- l) Tendedero: salvo que exista tendedero común o se pueda utilizar el patio de parcela para tender ropa, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, sin posibilidad de visualizar su interior desde el espacio público, de al menos tres (3) metros cuadrados.
- m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado mínimo libre de ciento diez (110) centímetros.
- n) Trastero: Tendrá una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados.

Art. 10.2.5.- Altura de techos

1. La distancia libre medida verticalmente sobre el suelo y el techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancia y

dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas.

2. Las plantas sótano y semisótano vinculadas a edificios de una sola vivienda podrán disponer de una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Como complemento a lo indicado en el artículo 9.6.7. de estas normas, en el que se fijan las alturas libres que deben cumplir las distintas plantas de un edificio en las plantas sótano o semisótano destinadas a garaje-aparcamiento, las puertas de acceso, rampas y espacios de circulación mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros sin que esta altura libre pueda verse disminuida por elementos estructurales o instalaciones.

4. En caso de que el espacio destinado a garaje-aparcamiento se sitúe en planta baja el contenido del apartado anterior se referirá a la altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. La puerta de acceso de sótanos y semisótanos en viviendas unifamiliares mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

Art. 10.2.6.- Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de un hueco de paso de dimensiones de doscientos (200) centímetros de altura y ochenta (80) centímetros de ancho.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de paso será sesenta (60) centímetros para aseos y setenta (70) centímetros para las demás piezas.

Art. 10.2.7.- Accesos y circulación interior de un edificio de viviendas

1. Se ajustará a lo señalado en el Capítulo IX del Título noveno y además a los apartados siguientes.
2. Se dispondrá de una escalera comunitaria por cada veinticuatro (24) viviendas o fracción, y en cualquier caso por cada cuatro (4) viviendas o fracción que se proyecten por planta. Cuando sea necesario disponer más de una escalera, éstas deberán estar separadas una distancia mínima de cinco (5) metros entre escaleras.
3. En edificios que sea obligatorio la existencia de ascensor, se dispondrá uno de cuatro plazas por cada escalera comunitaria que resulte de aplicar el apartado anterior.
4. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a cero con cinco (0,5) viviendas.
5. En el cómputo establecido en este artículo no se considerarán las viviendas previstas en planta baja.

Art. 10.2.8.- Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios tendrán la misma consideración que el apartado 4º del artículo anterior.
2. Los usos dotacionales compatibles en planta baja no requerirán dotación específica de plazas de aparcamiento con excepción de los autoservicios, galerías y centros comerciales que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 10.3.11.

CAPITULO III: USO DOTACIONAL

Art. 10.3.1.- Definición, clases y condiciones generales.

1. El uso Dotacional es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.
2. A los efectos de su regulación pomenorizada y siguiendo la clasificación efectuada en el artículo 2.2.2, apartado 3B) de estas Normas, se distinguen los siguientes:
 - AUTOMÓVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte.
 - ADMINISTRATIVO: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.
 - COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.
 - ESPECTÁCULOS Y DEPORTES: está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
 - ENSEÑANZA: destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.
 - CULTURAL: destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.
 - SANITARIO: destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.
 - HOSPEDAJE: destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - RELIGIOSO: destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.
 - TRANSPORTES: destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.
 - COMUNICACIONES: destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

- **INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES:**
- **VARIOS:** destinado a la prestación de servicios específicos.
- **ALMACENAJE:** puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

3. La dotación mínima de plazas de aparcamiento que resulte de aplicar los estándares fijados para cada una de las clases anteriores deberán quedar adscritas al uso concreto, con independencia de que exista una mayor dotación.

Art. 10.3.2.- Ámbito de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.

2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.

Art. 10.3.3.- Superficies

A efectos de aplicación de determinaciones que hagan referencia a la superficie de locales, se considerará exclusivamente la superficie útil de uso y acceso público y excluidos los espacios destinados a almacenaje.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DEL USO AUTOMÓVIL

Art. 10.3.4.- Definiciones

1. Se denomina Garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2. A los efectos de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Los Garajes-aparcamiento y los Talleres del Automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 10.3.5.- Condiciones de los Garajes-Aparcamiento

Se ajustarán a lo dispuesto en la Sección Sexta del Título IX de estas Normas.

Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Programado en las parcelas expresamente calificadas al efecto:

- a) Superficie máxima cubierta cerrada de uso comercial, cien (100) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

2. En Suelo No Urbanizable

- a) Superficie máxima cubierta cerrada, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

Art. 10.3.7.- Condiciones de los Talleres del Automóvil

A los efectos de estas Normas, se considerarán incluidos en la clase Industria General del Uso Industrial, según lo indicado en el artículo 2.2.2. apartado 3C.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO

Art. 10.3.8.- Condiciones generales de evacuación

- 1. Las dimensiones, número y disposición de los elementos de evacuación, tales como puertas, escaleras, pasillos, vestíbulos, se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios vigente.
- 2. Cuando sea necesaria la colocación de ascensores, el número de ellos vendrá definido por la misma proporción que el número de escaleras.

Art. 10.3.9.- Dotación de aseos.

1. Los locales de uso administrativo dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Superficie (m ²)	Dotación de aparatos
Hasta 100	Un inodoro y un lavabo
de 100 a 200	dos inodoros y dos lavabos

Por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará la dotación en un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

2. Deberán separarse por medio de un vestíbulo o espacio intermedio del resto del local de forma que no se comunique directamente.

3. Los aseos se colocarán en cada planta en función de su superficie, pudiendo agruparse en una zona común.

Art. 10.3.10.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso administrativo.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Art. 10.3.11.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en la sección anterior.

Art. 10.3.12.- Pasajes comerciales

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de cuatro (4) metros y accesos públicos en ambos extremos.

Art. 10.3.13.- Centros comerciales

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales, con independencia de las que resulten por aplicación del artículo 10.3.11.

SECCIÓN 4ª CONDICIONES DEL USO ESPECTÁCULOS Y DEPORTES

Art. 10.3.14.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y, en particular, de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. La dotación de aseos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento antes citado.
3. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Espectáculos será de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte (20) personas de aforo del espectáculo.

4. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Deporte será de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie destinada a la práctica del deporte.

SECCIÓN 5ª CONDICIONES DEL USO DE ENSEÑANZA

Art. 10.3.15.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación de los edificios destinados a uso de Enseñanza se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y en particular en lo que se refiere al resto de dotaciones.
2. Dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

SECCIÓN 6ª CONDICIONES DEL USO CULTURAL

Art. 10.3.16.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 7ª CONDICIONES DEL USO SANITARIO

Art. 10.3.17.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Cuando exista hospitalización se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) camas.

SECCIÓN 8ª CONDICIONES DEL USO DE HOSPEDAJE

Art. 10.3.18.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Además satisfarán a las siguientes condiciones:
 - Cuando sea necesaria la instalación de ascensor se dispondrá uno por cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCIÓN 9ª CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO

Art. 10.3.19.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en el artículo 10.3.8 de este Capítulo.
2. Se dispondrá en el interior de las parcelas de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) personas de aforo.

SECCIÓN 10ª CONDICIONES DEL USO TRANSPORTES

Art. 10.3.20.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 11ª CONDICIONES DEL USO COMUNICACIONES

Art. 10.3.21.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 12ª CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES

Art. 10.3.22.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 13ª CONDICIONES DEL USO VARIOS

Art. 10.3.23.- Condiciones generales

1. Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2. Los mercados de abastos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada diez (10) puestos de venta, sin perjuicio de las destinadas a uso público, por el carácter comercial. Igualmente dispondrán de una zona de carga y descarga de mercancías a razón de veinticinco (25) metros cuadrados de superficie por cada diez (10) puestos de venta, dispuestos, de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

SECCIÓN 14ª CONDICIONES DEL USO ALMACENAJE

Art. 10.3.24.- Condiciones generales

Serán las derivadas de la definición contenida en el Artículo 10.3.1. de estas Normas.

CAPITULO IV: USO INDUSTRIAL

Art. 10.4.1.- Definición y clases

Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se establece la siguiente clasificación:

* **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150 m²), en la potencia máxima instalada (8 CV) y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).

* **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir con las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

* **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

Art. 10.4.2.- Ámbito de aplicación y condiciones generales

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.
2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.
3. Las distintas actividades y su localización se ajustarán a la normativa sectorial vigente.
4. Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, calefacción, ascensores, etc.

Art. 10.4.3.- Aislamiento de las construcciones

En las zonas de uso predominante no industrial, cualquier nuevo local destinado a uso industrial deberá separar sus muros de cerramiento, a partir de los cimientos, de los colindantes de uso no industrial, una distancia en cualquier punto no menor de cinco (5) centímetros; en los planos de fachada se tapaná el espacio libre con el aislamiento conveniente desde el punto de vista técnico y estético. En cualquier caso el aislamiento acústico debe ser suficiente para mantener los niveles de ruido transmitido establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Art. 10.4.4.- Dimensiones de los locales

1. La superficie útil de los locales destinados a actividades industriales, a los efectos de la aplicación de limitaciones que hagan referencia a sus dimensiones, se considerará como la suma de las superficies útiles de los locales de producción, almacenaje y de

aquellos vinculados de forma directa a la actividad quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. En los locales de producción o almacenaje se dispondrá, al menos, de un volumen de doce (12) metros cúbicos por cada trabajador que se prevea.

Art. 10.4.5.- Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad para cincuenta (50) puestos de trabajo. La anchura se aumentará en diez (10) centímetros por cada cien (100) puestos de trabajo o más o fracción superior a cincuenta (50) puestos.
2. Los pasos horizontales o rampas mantendrán las mismas proporciones anteriores entre la anchura y el número de trabajadores que los utilicen.

Art. 10.4.6.- Dotación de aseos

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos con una dotación de un inodoro, con lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) trabajadores y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que dispongan las ordenanzas sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 10.4.7.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán

de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión. Por cada mil (1.000) metros cuadrados más se preverá espacio suficiente para carga y descarga de un camión más.

CAPITULO V: USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 10.5.1.- Definición y clases.

1. Tiene por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres deberán ser objeto de plantaciones de árboles y plantas, u otros tratamientos del suelo que garanticen el desarrollo de las actividades y usos a que se destinan.

3. Se distinguen cuatro clases en función de su situación y condiciones particulares:

- a) Parques: que se destinan fundamentalmente al ocio, reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Jardines: que además de destinarse al disfrute de la población tienen por finalidad mejorar las condiciones estéticas y ornamentales de su entorno.
- c) De protección del viario: destinadas al reposo de los peatones y defensa ambiental contra la circulación rodada.
- d) Áreas peatonales: espacios libres situados en áreas céntricas de la ciudad y destinados prioritariamente al tránsito peatonal

Art. 10.5.2.- Condiciones particulares de los parques.

1. Se diseñarán buscando el predominio de especies arbóreas sobre áreas ajardinadas, manteniendo siempre que sea posible las condiciones naturales del terreno.

2. Las únicas edificaciones que podrán realizarse son las vinculadas al ocio y a la cultura, a los juegos al aire libre y a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo de recreo de la población como casetas de bebidas y alimentos, etc. En ningún caso se superará una ocupación mayor del cinco por ciento (5 %) de la superficie del parque. La altura de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor que cuatro (4) metros.

3. Se dispondrán zonas de juegos infantiles y áreas aptas para practicar deporte al aire libre.

Art. 10.5.3.- Condiciones particulares de los jardines.

1. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. No podrá realizarse ningún tipo de edificación que no sea de tipo ornamental o vinculada a las áreas de juego infantil.

3. Se dispondrán zonas de juegos infantiles, áreas aptas para practicar actividades lúdico-deportivas, siempre que la superficie del jardín lo permita, y zonas acondicionadas para el reposo y recreo pasivo de las personas.

Art. 10.5.4.- Condiciones de las zonas de protección del viario.

1. Los componentes de las zonas de protección del viario son:
- a) Paseos de uso exclusivo peatonal o de tránsito de bicicletas.
 - b) Bandas de protección ambiental con vegetación que amortigüe los ruidos ambientales.

c) Zonas ajardinadas aptas para el reposo de los peatones, acondicionadas con mobiliario urbano.

2. No se admitirá ningún tipo de edificación, excepto kioscos objeto de concesiones administrativas.

Art. 10.5.5.- Condiciones particulares de las áreas peatonales

1. No se admitirá ningún tipo de edificación, excepto kioscos objeto de concesiones administrativas.

2. La colocación de contenedores para recogida de escombros cumplirá las siguientes condiciones:

- a) El contenedor se colocará sobre una base de madera, tablones, palets o similar, con el fin de evitar el contacto directo del metal y las baldosas y adoquines.
- b) El contenedor nunca será arrastrado o empujado para su carga o descarga.
- c) En caso de desperfectos en el solado, los gastos de reparación corresponderán al promotor de la obra.

Art. 10.5.6.- Condiciones de protección al paisaje y a los elementos vegetales

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO II de estas Normas.

CAPITULO VI: USO VÍAS DE COMUNICACIÓN

Art. 10.6.1.- Autovías y carreteras

Se regirán por las disposiciones contenidas en la normativa específica vigente.

Art. 10.6.2.- Red viaria.

1. Las dimensiones del acerado y de la calzada de cada vía quedan definidos en los planos de perfiles transversales y se complementan

con los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

2. La anchura mínima pavimentada de aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Las pendientes para evacuación de aguas serán como mínimo del uno por ciento (1 %) y máximas del cinco por ciento (5 %).

4. Las calles particulares se ajustarán a las normas generales de la red viaria. La calzada tendrá como mínimo siete (7) metros de ancho y ciento cincuenta (150) centímetros las aceras.

Podrán ser en fondo de saco, siempre que al final de la misma se disponga de espacio suficiente que permita el giro de los vehículos. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo. Una sola calle particular en fondo de saco no podrá servir a más de veinte (20) viviendas.

5. Los vados de entrada y salida de vehículos, sólo podrán concederse en los siguientes casos:

- a) En edificios de varias viviendas cuando se disponga un garaje de como mínimo cuatro plazas de automóvil y con una superficie no menor de ochenta (80) metros cuadrados.
- b) En edificios de una sola vivienda para cualquier tipo de garaje, siempre que la vivienda no se encuentre fuera de ordenación.
- c) Para locales comerciales cuya actividad requiera de forma imprescindible la entrada y salida de vehículos, en cuyo caso el vado estará vinculado a dicha actividad.
- d) En edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

Art. 10.6.3.- Aparcamientos

Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de estas, debiendo contar con una banda de circulación mínima de tres (3) metros y de cinco (5) metros en caso

de que se disponga aparcamiento en línea o en batería respectivamente.

TITULO UNDÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I: DEFINICIÓN Y CLASES

Art. 11.1.1.- Definición

1. Son las condiciones particulares que con las señaladas en los Títulos IX y X determinan las condiciones que deben satisfacer los edificios en función de su localización, sin perjuicio del resto de las normas establecidas por el Plan General.
2. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas en los edificios cuyo contenido esté regulado por este Título.
3. La localización de los tipos de edificación se determina en los planos de Calificación.

Art. 11.1.2.- Tipos de Edificación

1. En el Art. 2.2.3 de estas Normas, se definen los tipos de edificación previstos por el Plan General, concretándose en los siguientes:
 - b.- Edificación en Bloque Aislado (BLQ.)
 - c.- Edificación Unifamiliar Adosada (UAD)
2. En cada una de las áreas edificables, el Plan Parcial, a través de los planos de Ordenación, señala alguno de los tipos de edificación mencionados y uno de los grados en que se divide cada tipo.

CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO

Art. 11.3.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación Bloque Aislado, son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo, en las zonas donde el Plan General señala este tipo de edificación, sin perjuicio de las establecidas de carácter general.
2. El artículo 2.2.3.1 apartado b), contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.3.2.- Retranqueos a linderos

1. Los retranqueos de la edificación a linderos y al eje de la vía de acceso, entendiéndose como vía de acceso la correspondiente a la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo cinco (5) metros.
2. No obstante, podrán adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4.
3. En el grado BLQ-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de parcela.

Art. 11.3.3.- Separación entre bloques

1. La separación entre planos de fachadas de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no

será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo cinco (5) metros, salvo en el grado BLQ-SE en el que esta separación se justificará en base a las necesidades funcionales.

2. La separación entre testeros de bloques en los que no existan huecos, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo cinco (5) metros.

Art. 11.3.4.- Dimensión de los bloques

1. En todos los grados salvo en el 3º, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros.
- b) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.
- c) Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura. La figura así obtenida podrá adosarse a otras semejantes, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 11.3.2. y 11.3.3.

2. En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.

3. En el grado BLQ-SE no hay limitaciones respecto de las dimensiones máximas del bloque, lo cual se deberá justificar convenientemente en base a las necesidades funcionales del uso concreto. Asimismo se autorizará la ubicación de elementos singulares que sobrepasando la altura máxima permitida, sean necesarios para el uso específico del que se trate, tales como

antenas, torres de comunicaciones o de prácticas, torres de iluminación señalización, dispositivos de medición, etc.

Art. 11.3.5.- Tolerancias

1. Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta semisótano y una o varias plantas sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

2. Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas por estas Normas (art 10.2.3), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

Art. 11.3.6.- Vuelos sobre fachada

1. Se admitirán vuelos en las edificaciones con un ancho máximo de cien (100) centímetros, medido desde el plano de fachada de la planta baja, a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros, desde la rasante de la acera.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del párrafo anterior, pudiendo ser la altura libre mínima la de la planta baja.

Estos vuelos se considerarán a efectos de la medición de las dimensiones máximas de los bloques indicadas en los apartados a), b) y c) del punto 1 del artículo 11.3.4.

2. En caso de edificación adosada, el vuelo se separará del lindero lateral una distancia igual al vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.

3. Estos vuelos se considerarán a los efectos de medición de retranqueos y de separación entre bloques. Si el bloque tiene cuerpos volados cerrados, la separación entre bloques se computará desde los vuelos.

- b) El lindero frontal en la alineación exterior, tendrá una dimensión igual o mayor que seiscientos cincuenta (650) centímetros en el grado 4.
- c) Solo podrá disponerse una única vivienda por parcela.
- d) No se permiten accesos a las parcelas a través de Zona Verde

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 11.4.1.- Definición

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación, y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo en las zonas donde el Plan General señala este tipo de edificación, sin perjuicio de las establecidas con carácter general.

2. El artículo 2.2.2.1 apartado c) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos. En este Plan Parcial solo se aplica el Grado 4º (UAD4)

Art. 11.4.2.- Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. Se considera parcela mínima al área edificable sobre la que puede desarrollarse en planta el programa de una vivienda mínima definido en el artículo 10.2.3 así como los accesos verticales en su caso.

2. A efectos de licencias de edificación, reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento treinta (130) metros en el grado 4.

Art. 11.4.3.- Retranqueos a linderos

Los retranqueos a linderos y a alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

2.- Grado 4º (UAD 4)

- a) Retranqueo a la alineación oficial a 6,5 m en zonas vacantes de nueva edificación.
- b) Dada la configuración de las manzanas edificables, en este Plan Parcial, no se permite retranqueos a los linderos laterales, aunque estos se correspondan con alineaciones del viario.
- c) El retranqueo mínimo al lindero posterior será de trescientos (300) centímetros. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
- d) No se permitirá ningún cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

Art. 11.4.4.- Separación entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela, sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, será cinco (5) metros.

Art. 11.4.5.- Tolerancias

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5. sobre edificación y aprovechamiento de la plantas sótano, semisótano y bajo-cubierta.

Art. 11.4.6.- Vuelos sobre fachada

1. Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior, pudiendo ser la altura libre mínima la de la planta baja.

3. En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros, cuando sean promociones distintas, que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

4. Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

Art. 11.4.7.- Intercambiabilidad

Esta tipología puede ser sustituida por la de Bloque Aislado con el objeto de agotar la edificabilidad prevista por el plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Las condiciones de volumen y de edificabilidad corresponderán a las de la tipología adosada a sustituir.

2. El resto de condiciones edificatorias (retranqueos, longitud de la edificación, altura del semisótano sobre la rasante, ...) corresponderán a las de la tipología que se adopte si bien se aportará un estudio pormenorizado de los volúmenes edificatorios existentes o previstos en la manzana para comprobar el impacto a que pueda dar lugar la intercambiabilidad prevista. En función de las conclusiones de dicho estudio, el Ayuntamiento decidirá si es posible o no admitir dicho intercambio.

3. De sustituirse la tipología adosada por otra de bloque, este tendrá el carácter de vivienda colectiva, claramente definidos y reconocibles los accesos, elementos e instalaciones comunes, así como la división horizontal de la propiedad.