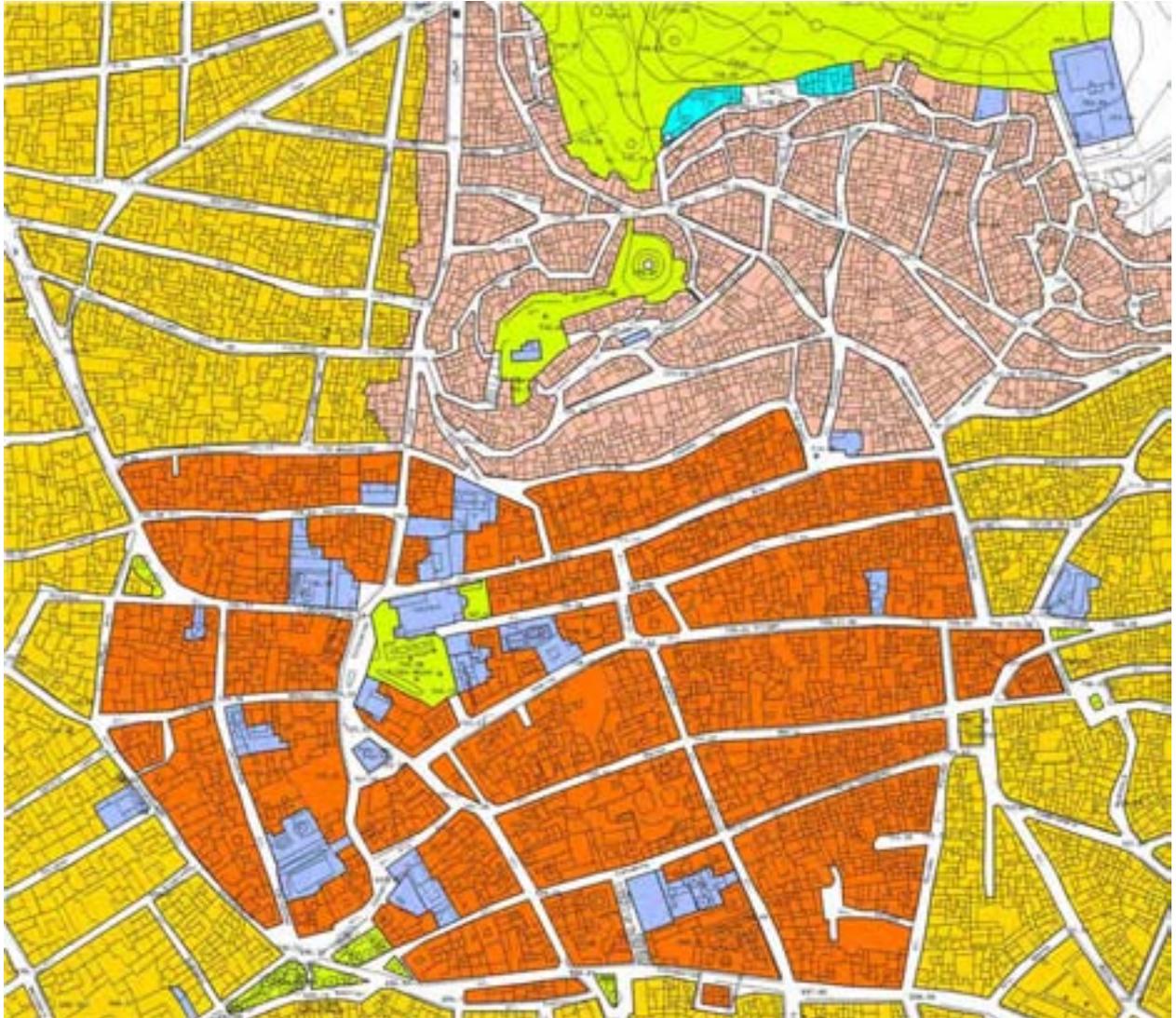


AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
NORMAS URBANISTICAS: Títulos I a VII**

TEXTO REFUNDIDO del POM APROBADO DEFINITIVAMENTE
por la CPU el 27/02/2003 y de las MODIFICACIONES 1 a 12
APROBADAS DEFINITIVAMENTE

JUNIO 2008
TALES-UR S.C.

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
NORMAS URBANISTICAS
Títulos I a VII

TEXTO REFUNDIDO DEL POM APROBADO DEFINITIVAMENTE
por la C.P.U. el 27/02/2003 y de las MODIFICACIONES 1 a 12
APROBADAS DEFINITIVAMENTE

JUNIO 2008
TALES-UR S.C.

INDICE

TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL	1
CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN	2
I.1.1. Función y ámbito territorial	2
I.1.2. Vigencia del Plan	2
I.1.3. Supuestos de revisión	2
I.1.4. Modificación del Plan	2
I.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan	2
I.1.6. Interpretación del Plan	3
I.1.7. Clasificación del suelo	3
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	4
I.2.1. Instrumentos de ordenación	4
<i>SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</i>	<i>4</i>
I.2.2. Delimitación de Unidades de Actuación	4
I.2.3. Reparcelación	4
I.2.4. Parcelación urbanística	4
<i>SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</i>	<i>5</i>
I.2.5. Programas de Actuación Urbanizadora	5
I.2.6. Proyectos de urbanización	5
I.2.7. Proyectos de edificación y tipos de obras	6
I.2.8. Proyectos de actividades y de instalaciones	8
CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	9
I.3.1. Actividades sujetas a comunicación previa	9
<i>SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>	<i>9</i>
I.3.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	9
I.3.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades	10
I.3.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano	10
I.3.5. Régimen legal en la concesión de las licencias	11
I.3.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable	14
I.3.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico	14
<i>SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</i>	<i>15</i>
I.3.8. Actuaciones Previas	15
I.3.9. Vallado de obras	15
I.3.10. Construcciones provisionales de obra	16
I.3.11. Acopio de escombros y materiales	16
I.3.12. Andamios y maquinaria auxiliar	16
I.3.13. Conclusión de las obras o instalaciones	17
I.3.14. Infracciones	17
<i>SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES</i>	<i>17</i>
I.3.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.	17
I.3.16. Conservación del patrimonio catalogado	18
I.3.17. La situación legal de ruina	19
I.3.18. La ruina física inminente	20

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	21
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	22
II.1.1. Definición	22
II.1.2. Clases de condiciones	22
<i>SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS</i>	22
II.1.3. Parcela	22
II.1.4. Superficie de parcela	22
II.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible	22
II.1.6. Linderos	23
II.1.7. Alineaciones	23
II.1.8. Rasantes	24
II.1.9. Solar	24
<i>SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION</i>	25
II.1.10. Referencias de la edificación	25
II.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación	25
II.1.12. Retranqueo	25
II.1.13. Tipologías edificatorias	26
<i>SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA</i>	26
II.1.14. Superficie ocupable	26
II.1.15. Ocupación o superficie ocupada	26
<i>SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS</i>	27
II.1.16. Superficie edificada por planta	27
II.1.17. Superficie edificada total	27
II.1.18. Superficie útil	27
II.1.19. Superficie edificable	27
II.1.20. Coeficiente de edificabilidad	27
CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS	29
II.2.1. Aplicación	29
II.2.2. Sólido capaz	29
II.2.3. Altura de la edificación	29
II.2.4. Medición de la altura en unidades métricas	29
II.2.5. Medición de la altura en número de plantas	30
II.2.6. Altura de piso y altura libre	31
II.2.7. Sótano y semisótano	31
II.2.8. Entreplanta	31
II.2.9. Regulación de los entrantes en fachada	31
II.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	32
CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS	33
II.3.1. Definición y aplicación	33
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES</i>	33
II.3.2. Pieza habitable	33
II.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	33
II.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación	33
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS</i>	34
II.3.5. Patios de luces	34
II.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos	35

II.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados	35
II.3.8. Cubrición de patios	36
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS</i>	36
II.3.9. Dotación de agua	36
II.3.10. Red de saneamiento	37
II.3.11. Dotación de energía eléctrica	37
II.3.12. Evacuación de humos	38
II.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire	38
II.3.14. Instalaciones de telecomunicación	39
II.3.15. Servicios postales	39
II.3.16. Aparatos elevadores	39
<i>SECCION 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS</i>	40
II.3.17. Protección contra incendios	40
II.3.18. Protección en antepechos y barandillas	40
II.3.19. Puesta a tierra	40
II.3.20. Accesos a las edificaciones	40
II.3.21. Puerta de acceso	41
II.3.22. Circulación interior	41
II.3.23. Escaleras	41
II.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas	42
<i>SECCION 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS</i>	42
II.3.25. Dotación de aparcamiento	42
II.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento	43
II.3.27. Plaza de aparcamiento	43
II.3.28. Altura libre de piso	44
II.3.29. Aparcamiento en los espacios libres privados	44
CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	45
II.4.1. Definición	45
II.4.2. Aplicación	45
II.4.3. Salvaguardia de la estética urbana	45
II.4.4. Fachadas	45
II.4.5. Medianerías	46
II.4.6. Instalaciones en fachadas	46
II.4.7. Cornisas y aleros	46
II.4.8. Marquesinas	46
II.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos	47
II.4.10. Toldos	47
II.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas	47
II.4.12. Cerramientos de solares	48
II.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada	49
II.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales	49
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	50
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	51
III.1.1. Definición	51
III.1.2. Aplicación	51
III.1.3. Clases de usos	51
III.1.4. Usos globales y pormenorizados	52
III.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos	53
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL	54

III.2.1. Definición y clases	54
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA</i>	54
III.2.2. Programa de la vivienda	54
III.2.3. Situación de las viviendas	55
III.2.4. Altura de techos	56
III.2.5. Accesibilidad a las viviendas	56
III.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación	56
III.2.7. Dotación de aparcamientos	56
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA</i>	57
III.2.8. Condiciones de aplicación	57
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL	58
III.3.1. Definición	58
III.3.2. Categorías (OE)	58
III.3.3. Situaciones (OE)	59
III.3.4. Condiciones de compatibilidad (OE)	59
III.3.5. Limitaciones por fuego y explosión (OE)	60
III.3.6. Limitaciones por vibraciones (OE)	60
III.3.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)	60
III.3.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)	61
III.3.9. Dotación de aparcamientos	62
CAPITULO 4. USO TERCIARIO	63
III.4.1. Definición y clases	63
<i>SECCION 1ª: HOSPEDAJE</i>	63
III.4.2. Condiciones de aplicación	63
<i>SECCION 2ª: USO COMERCIAL</i>	63
III.4.3. Definición	63
III.4.4. Dimensiones	63
III.4.5. Aseos	63
III.4.6. Altura libre de pisos	64
III.4.7. Dotación de aparcamientos	64
III.4.8. Pasajes comerciales	64
<i>SECCION 4ª: USO OFICINAS</i>	64
III.4.9. Definición	64
III.4.10. Altura libre de pisos	65
III.4.11. Dotación de aparcamiento	65
<i>SECCION 5ª: SALAS DE REUNIÓN</i>	65
III.4.12. Definición	65
III.4.13. Condiciones de aplicación	65
CAPITULO 5. USO DOTACIONAL	66
III.5.1. Definición y clases	66
III.5.2. Aplicación	66
III.5.3. Condiciones de sustitución	67
III.5.4. Dotación de aparcamientos	67
CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	68
III.6.1. Definición	68
III.6.2. Aplicación	68
III.6.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos	68

CAPITULO 7. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	69
III.7.1. Definición y clases	69
III.7.2. Aplicación	69
<i>SECCION 1ª: RED VIARIA</i>	69
III.7.3. Clasificación de la red viaria urbana	69
III.7.4. Dimensiones características del viario	70
<i>SECCION 2ª: RED FERROVIARIA</i>	70
III.7.5. Condiciones generales de la red ferroviaria	70
TITULO IV: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	71
CAPITULO 1. RED VIARIA Y MOBILIARIO URBANO	72
IV.1.1. Pavimentación	72
IV.1.2. Señales verticales	75
IV.1.3. Mobiliario urbano	76
IV.1.4. Ajardinamiento de las vías	76
IV.1.5. Disposición de los servicios en aceras	76
CAPÍTULO 2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	79
IV.2.1. Dotaciones	79
IV.2.2. Criterios para el estudio de la red	79
IV.2.3. Instalación en zanja	81
IV.2.4. Anclajes	82
IV.2.5. Pruebas	82
IV.2.6. Acometidas	82
IV.2.7. Hidrantes	83
CAPÍTULO 3. RED DE RIEGO	84
IV.3.1. Tuberías	84
IV.3.2. Bocas de riego	84
IV.3.3. Instalación en zanja y pruebas	84
CAPÍTULO 4. RED DE ALCANTARILLADO	85
IV.4.1. Criterios para el estudio de la red	85
IV.4.2. Materiales de las tuberías	86
IV.4.3. Zanjas	86
IV.4.4. Juntas	87
IV.4.5. Presión interior	87
IV.4.6. Acometidas domiciliarias	87
IV.4.7. Criterios medioambientales	88
IV.4.8. Tratamiento de vertidos	88
IV.4.9. Bajantes y sótanos	89
CAPÍTULO 5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO	90
IV.5.1. Recomendaciones generales	90
IV.5.2. Centros de mando	91
IV.5.3. Redes subterráneas	91
IV.5.4. Luminarias y soportes	92
IV.5.5. Conductores y protección	93
IV.5.6. Arquetas	93
IV.5.7. Cimentación y anclaje de los soportes	93
IV.5.8. Norma de Ahorro Energético.	94
CAPÍTULO 6. REDES ELÉCTRICAS DE BAJA Y ALTA TENSIÓN (hasta 20 KV inclusive)	95
IV.6.1. Criterios básicos para el diseño de la red	95

CAPÍTULO 7. RED DE TELECOMUNICACIONES	96
IV.7.1. Criterios básicos para el diseño de la red	96
CAPÍTULO 8. RED DE GAS	97
IV.8.1. Diseño y protección de la red	97
CAPÍTULO 9. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES	98
IV.9.1. Criterios de diseño	98
IV.9.2. Elementos vegetales	98
IV.9.3. Apertura de hoyos	99
TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	101

**Título Derogado por la Modificación Puntual
Nº 4/2008 del Suelo Rústico
(Remítase a dicha Modificación)**

V.2.3. De la protección de las vías pecuarias (OE)	100
V.2.4. De la protección de la red ferroviaria (OE)	108
V.2.5. De la protección de los cursos, riberos y riberones (OE)	100

**Título Derogado por la Modificación Puntual
Nº 4/2008 del Suelo Rústico
(Remítase a dicha Modificación)**

V.3.5. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar	115
--	-----

**Título Derogado por la Modificación Puntual
Nº 4/2008 del Suelo Rústico
(Remítase a dicha Modificación)**

V.4.8. Suelo rústico de protección de infraestructuras y redes de servicios SRP-I (OE)	123
LISTADO DE LAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN (OE)	125
TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	128
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE	129
VI.1.1. Definición	129
VI.1.2. El régimen del suelo urbanizable	129
VI.1.3. Delimitación y desarrollo (OE)	129
VI.1.4. Derechos de los propietarios del suelo urbanizable (OE)	130
VI.1.5. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (OE)	130
VI.1.6. Alcance de las determinaciones de las fichas	131
CAPÍTULO 2. FICHAS DE LOS NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (OE)	132
CAPÍTULO 3. FICHAS DE LOS SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA	134
TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO	138
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	139
VII.1.1. Definición	139
VII.1.2. Aplicación	139
VII.1.3. Clases de áreas	139
VII.1.4. Actuaciones edificatorias	139
VII.1.5. Alineaciones y rasantes	140
CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº1 - LA SIERRA	141
VII.2.1. Ambito y tipología	141
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	141
VII.2.2. Uso característico	141
VII.2.3. Usos compatibles	141
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	141
VII.2.4. Condiciones de la parcela	141
VII.2.5. Posición de la edificación en la parcela	142
VII.2.6. Ocupación de la parcela (OE)	142
VII.2.7. Altura de la edificación (OE)	142
VII.2.8. Regulación de entrantes en fachada	142
VII.2.9. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	143
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	143
VII.2.10. Acabado de fachadas	143
VII.2.11. Cubiertas	144
CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2 - CENTRO	145
VII.3.1. Ambito y tipología	145
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	145
VII.3.2. Uso característico	145
VII.3.3. Usos compatibles	145
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	145
VII.3.4. Condiciones de la parcela	145
VII.3.5. Posición de la edificación en la parcela	146
VII.3.6. Ocupación de la parcela	146

VII.3.7. Altura de la edificación	147
VII.3.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)	147
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	147
VII.3.9. Acabado de fachadas	147
VII.3.10. Cubiertas	148
CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 3	149
VII.4.1. Ambito y tipología	149
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	149
VII.4.2. Uso característico	149
VII.4.3. Usos compatibles	149
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	149
VII.4.4. Condiciones de la parcela	149
VII.4.5. Posición de la edificación en la parcela	150
VII.4.6. Ocupación de la parcela (OE)	150
VII.4.7. Altura de la edificación (OE)	150
VII.4.8. Cubiertas	151
VII.4.9. Fachadas	151
VII.4.10. Condiciones especiales de ordenación	151
CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4 -TERCIARIO	152
VII.5.1. Ambito y características	152
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	152
VII.5.2. Uso característico	152
VII.5.3. Usos compatibles	152
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	152
VII.5.4. Posición de la edificación	152
VII.5.5. Coeficiente de edificabilidad (OE)	152
VII.5.6. Altura de la edificación	153
CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIA	154
VII.6.1. Ambito y tipología	154
VII.6.2. Clasificación en grados	154
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	154
VII.6.3. Uso característico	154
VII.6.4. Usos compatibles	154
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	155
VII.6.5. Condiciones de las parcelas	155
VII.6.6. Posición de la edificación	155
VII.6.7. Ocupación de la parcela	155
VII.6.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)	156
VII.6.9. Altura de la edificación	156
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	156
VII.6.10. Cerramiento de parcelas	156
VII.6.11. Cubiertas	156

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN	157
VII.7.1. Ambito y características	157
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	157
VII.7.2. Uso característico	157
VII.7.3. Usos compatibles	157
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	158
VII.7.4. Condiciones de la parcela	158
VII.7.5. Posición de la edificación	158
VII.7.6. Ocupación de la parcela	158
VII.7.7. Coeficiente de edificabilidad (OE)	158
VII.7.8. Altura de la edificación	158
VII.7.9. Condiciones estéticas	159
CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	160
VII.8.1. Ambito y características	160
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	160
VII.8.2. Uso característico	160
VII.8.3. Usos compatibles	160
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	161
VII.8.4. Posición de la edificación	161
VII.8.5. Coeficiente de edificabilidad	161
VII.8.6. Altura de la edificación	161
VII.8.7. Condiciones estéticas	161
CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION	162
<i>SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	162
VII.9.1. Delimitación y desarrollo	162
VII.9.2. Remisión a las fichas particulares (OE)	162
<i>SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN (OE)</i>	163
CAPITULO 10. FICHAS DE AMBITOS CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA	164

TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN

I.1.1. Función y ámbito territorial

El objeto de este Plan es ordenar urbanísticamente el territorio del término municipal de Campo de Criptana, estableciendo las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización, uso del suelo y edificación que se lleven a cabo en este municipio. Estas determinaciones son de obligado cumplimiento en todo el ámbito territorial del municipio.

I.1.2. Vigencia del Plan

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise.

I.1.3. Supuestos de revisión

1. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión de este Plan a los doce (12) años contados desde la fecha de su aprobación definitiva.
2. Justificarán la revisión del Plan, previo estudio correspondiente:
 - a) La alteración sustancial en las previsiones de evolución de la población del municipio.
 - b) Las mayores exigencias de equipamiento comunitario inducidas por el desarrollo económico y social.
 - c) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal y que resulte contradictorio con el contenido de este Plan.
 - d) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas, respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejen la elección de un modelo urbanístico distinto.

I.1.4. Modificación del Plan

Cualquier modificación del Plan se ajustará a lo establecido en los artículos 39 y 41 de la LOTAU.

I.1.5. Alcance de las determinaciones del Plan

1. En cumplimiento del artículo 119.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, las determinaciones de la ordenación estructural del POM son las recogidas en los artículos señalados con el acrónimo OE. El resto de artículos establecen determinaciones de la ordenación detallada.
2. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:

- a) Solo se podrán autorizar obras de mera conservación las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
 - b) Se podrán autorizar obras de mejora o reforma en las que no se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a la altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc.
4. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
 5. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

I.1.6. Interpretación del Plan

Las determinaciones del Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en los apartados correspondientes de la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

I.1.7. Clasificación del suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, las características y valores de los terrenos, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El suelo rústico. Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos, arqueológicos o agrarios. Se divide en dos tipos:
 - Suelo rústico protegido, con distintos grados de protección.
 - Suelo rústico de reserva.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Clasificación del Suelo a escala 1/50.000.

El régimen del suelo rústico se recoge en el Título quinto de estas Normas.

- b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser transformado, mediante su urbanización, para soportar el crecimiento urbano futuro. Aparece delimitado en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/2.000 y su régimen se establece en el Título sexto de estas Normas.
- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad y que se encuentran total o parcialmente urbanizadas. Se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el Título séptimo de estas Normas.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

I.2.1. Instrumentos de ordenación

1. Como desarrollo, complemento o mejora del presente Plan podrán formularse Planes Parciales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Estudios de Detalle o Planes Especiales con el objeto, finalidades y determinaciones señalados en los artículos 26, 27, 28 y 29 respectivamente de la LOTAU.
2. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular se registrarán por lo establecido en el artículo 38 de la LOTAU.

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

I.2.2. Delimitación de Unidades de Actuación

1. La delimitación de Unidades de Actuación, cuando no estuviese contenida en este Plan, se realizará en los Programas de Actuación Urbanizadora que, a su vez, podrán volver a delimitar aquellas delimitadas en el Plan para facilitar su desarrollo.
2. En el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias, las Unidades de Actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización.

I.2.3. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una Unidad de Actuación para su nueva división ajustada a las determinaciones de planeamiento urbanístico, con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación se ajustará a lo establecido en los artículos 92 a 95 de la LOTAU.

I.2.4. Parcelación urbanística

1. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.
2. En suelo urbano o urbanizable se considerará parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable mientras no esté aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
3. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja las condiciones de indivisibilidad de fincas y parcelas impuestas en el artículo 90 de la LOTAU.
4. En suelo rústico queda prohibida toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando uno o varios de los lotes sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades agrícolas,

pecuarias o forestales propias de estos suelos o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

I.2.5. Programas de Actuación Urbanizadora

Los Programas de Actuación Urbanizadora son los instrumentos integrales de desarrollo del Plan que organizan la actividad de ejecución fijando la forma de gestión de ésta. Sus objetivos, contenido y formulación responderán a lo establecido en el artículo 110 de la LOTAU.

I.2.6. Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente Plan o los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.
2. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.
3. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Los Proyectos de Urbanización contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente la situación de las obras, los límites de los espacios viales y, en su caso, los parques y jardines de uso público y las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan que se ejecute hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
5. Deberán recoger detalladamente el volúmen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para su aprobación.
6. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo establecido en el punto 3 del artículo 111 de la LOTAU.
7. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle el aumento de la demanda hídrica (abastecimiento y riego) que se producirá con el crecimiento y las nuevas actividades previstas determinando la influencia que sobre el recurso hídrico (tanto superficial como subterráneo) va a producir dicho crecimiento y las

medidas que se adoptarán para solventar los posibles problemas que se produzcan; justificando las cantidades y procedencia del agua potable necesaria para las actividades y usos que se vayan a desarrollar. Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido por el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadiana (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio) cuyo contenido establece la Orden de 13 de agosto de 1999. En todo caso los recursos detraídos de agua deberán contar con la correspondiente concesión por parte de la Confederación Hidrográfica.

8. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle las aguas residuales que se prevé se van a producir en función del crecimiento propuesto determinando las afecciones que se estiman sobre la hidrología. En base a este análisis se determinarán las características del sistema de depuración necesario para el correcto tratamiento ambiental de los efluentes, estimándose si el sistema actual puede hacerse cargo de ellos.
9. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice la potencial afección a la hidrología de la zona, estableciendo las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas.
10. Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial de la zona, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondiente obras de restitución.

I.2.7. Proyectos de edificación y tipos de obras

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva planta

1. Se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios existentes:
 - **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
 - **Obras de conservación:** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

- **Obras de consolidación y 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.
 - **Obras de acondicionamiento y rehabilitación:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable.
 - **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
 - **Obras exteriores de reforma menor:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).
2. Las **obras de demolición** pueden afectar total o parcialmente a las edificaciones o construcciones existentes.
3. Se consideran **obras de nueva planta** las siguientes:
- **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
 - **Obras de nueva ocupación:** Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitiva existente.
 - **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
4. Los proyectos técnicos que definan las obras de edificación a realizar estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. La documentación que defina las obras a realizar contendrá, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

I.2.8. Proyectos de actividades y de instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de instalaciones comprenden las siguientes clases:
 - a) **Proyectos de instalaciones de actividades:** son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
 - b) **Proyectos de mejora de la instalación:** son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.
3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

I.3.1. Actividades sujetas a comunicación previa

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento los actos de aprovechamiento y uso del suelo no señalados en los dos artículos siguientes.
2. La comunicación previa al Ayuntamiento se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 de la LOTAU.
3. La realización de actos, operaciones y actividades a que se refiere el punto 1 anterior sin comunicación previa al Ayuntamiento, se considerarán clandestinos.

SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS

I.3.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos tanto de iniciativa pública como privada, según el artículo 165 de la LOTAU:

1. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
2. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
3. Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o el aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
9. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
10. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
11. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
12. El cerramiento de fincas, muros y vallados.

13. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
14. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
15. La instalación de invernaderos.
16. La colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde la vía pública.
17. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
18. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
19. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
20. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
21. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

I.3.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo, según el artículo 169 de la LOTAU:

1. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
2. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
3. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

I.3.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, edificación e instalación se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU. El procedimiento para el otorgamiento de licencias de usos y actividades se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 169 de la LOTAU.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los números siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

4. La documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obras menores describirá suficientemente de forma escrita y gráfica las obras, indicando su extensión y situación. El derecho a realizar estas obras se acreditará acompañando fotocopia de la escritura de compra - venta del inmueble o del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles satisfecho.
5. La documentación que debe acompañar las solicitudes de licencia de obras de edificación de nueva planta, reformas y ampliaciones, incluirá:
 - Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Cuando el proyecto presentado sea básico, la licencia de construcción quedará condicionada a la presentación del Proyecto de Ejecución, así como de la Hoja de Dirección de Obra del arquitecto y, cuando el uso principal de la edificación sea del grupo A definido en la Ley de Ordenación de la Edificación (residencial, sanitario, religioso, docente o cultural), de la Hoja de Dirección de la Ejecución Material del arquitecto técnico o aparejador. Estos documentos deberán presentarse en el plazo máximo de tres (3) meses.
 - Deberán figurar planos de emplazamiento, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 indicándose la situación de la finca respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc., y plano del solar acotado a escala 1:200.
 - Justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística.
 - Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.
 - Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registral del inmueble objeto de las obras.
 - Especificación detallada del volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para la concesión de la licencia de obras.

I.3.5. Régimen legal en la concesión de las licencias

1. Protección de la legalidad urbanística.

En todo expediente de concesión de licencia constará Informe Técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

2. Resolución de las licencias.

- a) Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones del Plan. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, la LOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

- b) La Administración Municipal otorgará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional previo el de Reposición.
 - c) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.
3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por una licencia.
- a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.
 - b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicio que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.
4. Contenido de la licencia:
- a) Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes.
 - b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.
 - c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.
 - d) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.
5. Plazos:
- a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Dichos plazos pueden ser propuestos por el solicitante, siempre que la administración municipal no los considere excesivos.
 - b) Se deberá establecer, así mismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, sin que éste exceda de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

- c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia podrá solicitar prórroga de dicho plazo. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.
- d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:
- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
 - Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.
- e) El incumplimiento del plazo de ejecución determinado en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la exigencia, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.
6. Otras obligaciones del titular de la licencia:
- a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados, a lo siguiente:
- Aportar el certificado final de obra, suscrito por los técnicos encargados de su dirección, que incluirá la documentación correspondiente que refleje el estado final de la obra, caso de que no se haya ejecutado íntegramente de acuerdo con el proyecto original.
 - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
 - Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la letra anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante deba depositar, o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

I.3.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable

1. Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.
2. Si se solicita una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que el acuerdo de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.
3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse en suelo urbanizable:
 - a) las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales
 - b) las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

I.3.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Consejería de Obras Públicas. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento, acompañada de:
 - Nombre, apellidos, domicilio o razón social del interesado.
 - Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 200 metros. En cualquier caso se justificará que la finca tiene las características y superficie mínima exigidas exigida por el Plan o la legislación agraria.
 - Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registral de la finca objeto de las obras.
 - Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes suficiente para la correcta definición de las mismas.
 - Si se trata de edificaciones o instalaciones de carácter industrial o terciario objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
3. El Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo a fin de que proceda a la necesaria calificación urbanística.

4. Tras la concesión de la calificación urbanística, el interesado completará ante el Ayuntamiento la petición de licencia de obras, construcciones o instalaciones, que otorgará si procede. En el caso de usos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, la licencia se otorgará previo pago de un canon urbanístico del dos por ciento (2%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. A estos efectos en el plano T-5 de la Información Urbanística del P.O.M. se recoge la delimitación de los Polígonos Catastrales del Suelo Rústico del Término Municipal.
5. Otorgada la licencia municipal el interesado deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
6. Los deberes y las cargas previstos en estas Normas y en LOTAU, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.
7. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el artículo 63 de la LOTAU.

SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

I.3.8. Actuaciones Previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" 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, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita, en su caso, de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

I.3.9. Vallado de obras

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de

la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

I.3.10. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

I.3.11. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

I.3.12. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.
2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

I.3.13. Conclusión de las obras o instalaciones

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez

- iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.
2. A la finalización de las obras el titular de la licencia, además de lo establecido en el punto 6 del artículo I.3.5., deberá:
 - a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
 - b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.
 3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.
 4. Una vez acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

I.3.14. Infracciones

Las infracciones urbanísticas y las sanciones que pueden llevar aparejadas se definen y regulan en los artículos 183 a 200 de la LOTAU.

SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

I.3.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización.
2. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán definidas por los servicios técnicos municipales. Así mismo deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.
3. Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones las siguientes:
 - a) **Condiciones de seguridad:**

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de

su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieran lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) **Condiciones de salubridad:**

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) **Condiciones de ornato:**

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4. Aún cuando no se deriven de determinaciones concretas de las presentes Normas ni de instrumentos de desarrollo del Plan, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético general, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
5. Las obras necesarias para alcanzar las condiciones señaladas en los dos números anteriores se ejecutarán a costa de los propietarios si su importe no supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente. Si lo rebasan, el propietario podrá requerir del Ayuntamiento que sufrague el exceso.

I.3.16. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le incumba.

2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la Administración o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.
3. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la LOTAU.

I.3.17. La situación legal de ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y a los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en la obligación de:
 - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOTAU.

I.3.18. La ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1. Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

II.1.2. Clases de condiciones

1. A efectos de la aplicación de las determinaciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se distinguen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
 - a) Condiciones de volumen
 - b) Condiciones de higiene y dotaciones
 - c) Condiciones de estética
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
 - a) Las parcelas
 - b) La posición de la edificación
 - c) La ocupación de la parcela
 - d) El aprovechamiento de las parcelas

SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

II.1.3. Parcela

1. Es toda porción de suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones mínimas y características típicas deben estar definidas por el planeamiento urbanístico oportuno, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico vinculado a todos los efectos a la ordenación urbanística.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

II.1.4. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

II.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las

unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 90 de la LOTAU, son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
 - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
 - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

II.1.6. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa al acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

II.1.7. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

II.1.8. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento municipal no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

II.1.9. Solar

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que la califica con destino a un uso edificable.
- b) Estar dotada, al menos, de los siguientes servicios urbanísticos:
 - Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
 - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.
- c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso, las correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION

II.1.10. Referencias de la edificación

En el planeamiento urbanístico municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
- b) **Fachada:** plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c) **Línea de edificación:** intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) **Medianería o fachada medianera:** es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

II.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el planeamiento, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

II.1.12. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

II.1.13. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias a las que el planeamiento municipal puede hacer referencia en la regulación de las zonas de ordenación urbanística, responden a las siguientes definiciones de:

- a) **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) **Edificación agrupada en hilera o adosada**: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
- d) **Edificación pareada**: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

II.1.14. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en el planeamiento municipal.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

II.1.15. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en el planeamiento urbanístico.

SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**II.1.16. Superficie edificada por planta**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta si carecen de uso o están destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

II.1.17. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

II.1.18. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,90 metros.

II.1.19. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

II.1.20. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o Unidad de Actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

II.2.1. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

II.2.2. Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento urbanístico, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

II.2.3. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las normas de la zona de ordenación urbanística señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

II.2.4. Medición de la altura en unidades métricas

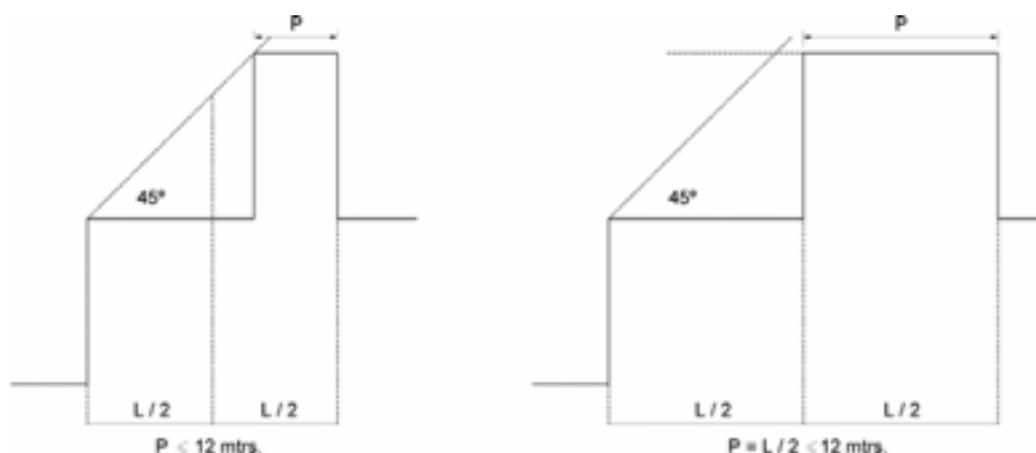
1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado del último piso que exista en primera crujía, excepto en los casos previstos en el número 4. En edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.
2. Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse cincuenta (50) centímetros sobre la altura definida en el punto uno y el tejado, a partir de ella, no excederá de 30° de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de lo establecido en el punto siete.
3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
4. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de dos (2) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

5. Por encima de la altura definida en el punto 1 sólo se permite:
- La construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.
 - En el ámbito de las Ordenanzas 2 y 3 se admite la construcción de una planta bajo cubierta siempre que el uso sea exclusivamente de vivienda unifamiliar.

La superficie de la planta bajo cubierta o buhardilla no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la planta inferior.

Por encima del plano de cubierta no se admiten buhardas. Se admiten solamente los lucernarios planos situados en el mismo plano que los faldones de la cubierta.

6. En edificios con fachada a dos calles, se tomará en cada una de las fachadas la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será de doce (12) metros o la mitad de la anchura de manzana, si fuera inferior.



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

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

II.2.5. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

II.2.6. Altura de piso y altura libre

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

II.2.7. Sótano y semisótano

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de ochenta (80) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.
3. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

II.2.8. Entreplanta

1. Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.
2. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita sin manifestarse en fachada. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.
3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos veinte (220) centímetros.

II.2.9. Regulación de los entrantes en fachada

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de la fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

II.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones y cierros. Responden a las siguientes definiciones:
 - a) Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - b) Se entiende por **cierro** el vano de anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de diez (10) centímetros y en planta piso más de veinticinco (25) centímetros. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros, no serán permitidos los cierros en planta baja.
2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones y cierros con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. Los cierros en planta baja sólo se permiten en las zonas de ensanche y edificación intensiva.
3. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
 - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
 - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será en función del saliente:
 - para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros
 - para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros será de doscientos setenta (270) centímetros
4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

II.3.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

II.3.2. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

II.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

II.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a cincuenta (50) lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.
3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.
4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

II.3.5. Patios de luces

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a espacio libre o vía pública. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Esta obligación podrá no observarse cuando el técnico proyectista justifique razonadamente la solución técnica adoptada, en cuyo caso, si el acceso al patio común recae sobre una vivienda o un local, constará en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en los Estatutos de la comunidad la obligación de permitir el acceso al patio para todas las labores de mantenimiento e higiene.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

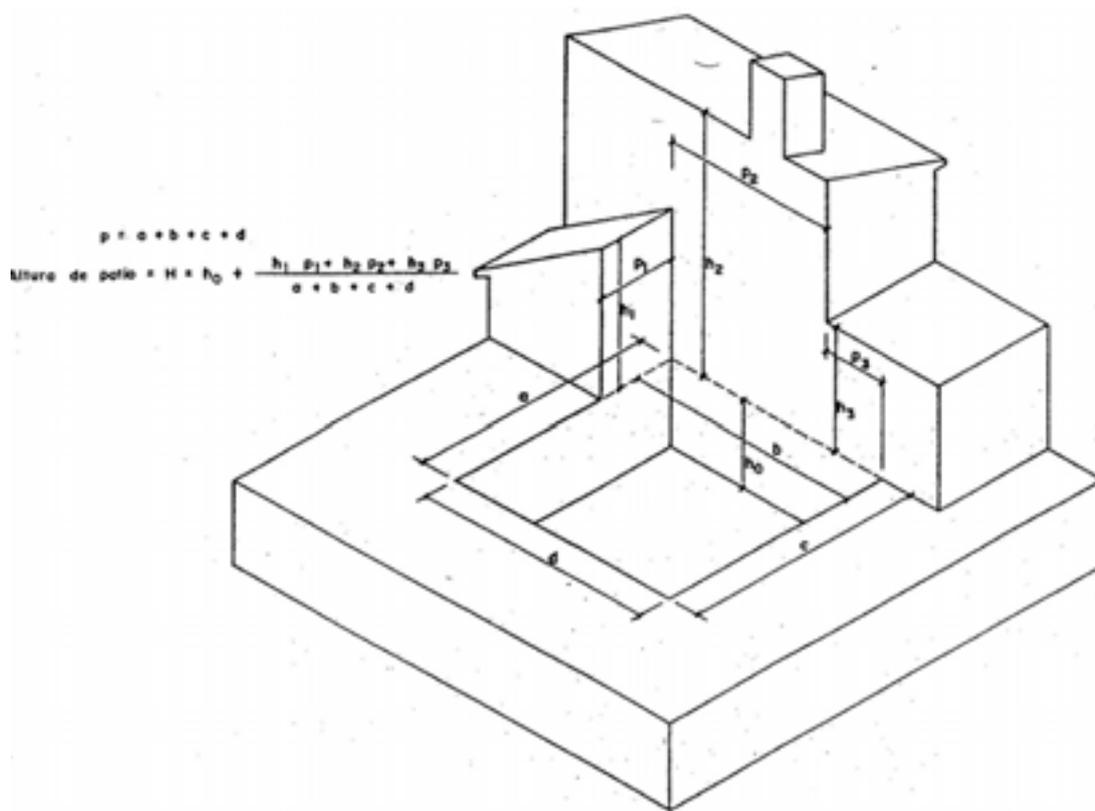
II.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1,5P$.
2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.
3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

II.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirva. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$H = h_0 + \sum h_i \times P_i / P$ siendo: H= altura de cálculo de patio; h_0 = altura totalmente cerrado
 h_i = cada altura diferente por encima de h_0 dentro del ángulo de 45° trazado a partir de la línea de coronación de h_0 con los planos verticales que definen el patio
 P_i = longitud en planta de la altura h_i y P= perímetro del patio



2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables, excepto cocina	0,30 H y 3 metros
Cocinas y escaleras	0,20 H y 3 metros
En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros	

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con superficie no inferior a los doce (12) metros cuadrados, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en que puede reducirse hasta ocho (8) metros cuadrados. A estos efectos se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las condiciones anteriores, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo II.3.5.

II.3.8. Cubrición de patios

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

SECCION 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

II.3.9. Dotación de agua

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.
2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá acreditarse su procedencia, forma de captación, emplazamiento de ésta, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la N.T.E. IFA/1975 "Instalaciones de fontanería: Abastecimiento" y además garantizarán:
 - a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.
 - b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
 - c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
 - d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
 - e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
4. 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.

II.3.10. Red de saneamiento

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:
 - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
 - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.
 - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
 - d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje - aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
 - e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

II.3.11. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas

condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

II.3.12. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se demuestre que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

II.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación del aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y las condiciones higiénicas de renovación del aire.
5. Cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En el último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

II.3.14. Instalaciones de telecomunicación

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de servicio de las compañías suministradoras.
2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. En la solicitud de licencia de construcción se acompañará Proyecto de Telecomunicaciones.
3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de telecomunicaciones en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de telecomunicación. Deberá emplazarse en el lugar que suponga menor impacto visual y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. Cumplirán la legislación sectorial correspondiente.

II.3.15. Servicios postales

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

II.3.16. Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

II.3.17. Protección contra incendios

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra incendio en los edificios" (NBE-CPI-96) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.
2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

II.3.18. Protección en antepechos y barandillas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de noventa y cinco (95) centímetros de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.
2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

II.3.19. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura conforme al Reglamento.

II.3.20. Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público un mínimo de cinco (5) metros.
2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

II.3.21. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de la evacuación.

II.3.22. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

II.3.23. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos se abrieran hacia el

interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

II.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los espacios y edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

SECCION 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

II.3.25. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo prevea el planeamiento urbanístico en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio exigido para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales, atendiendo a la imposibilidad de ejecutar la dotación de aparcamientos privados dentro del solar sobre el que se pretende ejecutar la nueva edificación por razones únicamente técnicas podrá permitir la ubicación de esta dotación en edificios próximos al mismo, debiéndose situar en un radio cercano a los ciento cincuenta (150) metros, siempre que quede garantizado en el expediente que el promotor o solicitante de la licencia tenga u ostente disponibilidad sobre otro inmueble próximo que cuente con un excedente de plazas una vez cubiertas las del propio edificio y así se acredite documentalmente en el expediente.

A estos efectos se entiende que existe imposibilidad técnica en aquellos inmuebles que cuenten con una fachada a vía pública igual o inferior a ocho (8) metros lineales, así como

todos aquellos que se encuentren situados en calles de uso peatonal en las que el tráfico rodado de vehículos esté prohibido.

Igualmente, el Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

II.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

II.3.27. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano, o con pendiente no superior al tres por ciento (3%), con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
DE DOS RUEDAS	2,5	1,5
TURISMOS	4,5	2,2
INDUSTRIALES LIGEROS	5,7	2,5
INDUSTRIALES GRANDES	9,0	3,0

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. En este

sentido los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de aparcamiento tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

- a) para aparcamientos en ángulo a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
- b) para aparcamiento en batería a noventa grados (90°) sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) para aparcamiento el línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

II.3.28. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

II.3.29. Aparcamiento en los espacios libres privados

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de ellos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

II.4.1. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

II.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. A esta regulación de las condiciones estéticas se añade la que establezca el planeamiento urbanístico en la normativa de las distintas zonas.

II.4.3. Salvaguardia de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, soluciones tradicionales de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

II.4.4. Fachadas

1. Salvo en las zonas para las que el planeamiento urbanístico establece una regulación especial, la composición de las fachadas será libre, con las limitaciones contenidas en estas Normas.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

II.4.5. Medianerías

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

II.4.6. Instalaciones en fachadas

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

II.4.7. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de cincuenta (50) centímetros.

II.4.8. Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de

marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros.

3. La marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

II.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.
2. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta normativa sea obligatorio que abran hacia fuera, deberán quedar remetidas en la fachada.

II.4.10. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo II.4.8.

II.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la opinión de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos

de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

- d) En edificios exclusivos con uso productivo, podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de setenta y cinco (75) centímetros en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
 - b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
 - c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión, podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

II.4.12. Cerramientos de solares

1. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo y en el grado 2º de la Ordenanza Industrial, los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses a partir de la terminación de la pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

II.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada

1. Sin perjuicio de lo establecido para el grado 2º de la Ordenanza Industrial el cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
 - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

II.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

III.1.1. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan de Ordenación Municipal o los instrumentos que lo desarrollen.

III.1.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

III.1.3. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en su desarrollo se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
 - Usos Globales
 - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación al planeamiento:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos prohibidos.

III.1.4. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el planeamiento asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
 - a) Residencial
 - b) Industrial
 - c) Terciario
 - d) Dotacional
 - e) Espacios libres públicos
 - f) Transporte y comunicaciones
2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el planeamiento asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
DOTACIONAL	Docente
	Deportivo
	Cultural
	Sanitario
	Social - asistencial
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Red ferroviaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o de funcionamiento.

III.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
2. **Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
3. **Uso prohibido:** Es aquel que el planeamiento no permite por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar determinados umbrales en la intensidad o forma de uso.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

III.2.1. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A) **Vivienda:** Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.
 - a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o mas viviendas agrupadas con acceso común aunque también puedan disponer de accesos independientes desde la vía pública o espacio libre exterior. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les sea o pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - B) **Residencia comunitaria:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

III.2.2. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos y un cuarto de aseo.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) metros cuadrados en viviendas de un dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciocho (18) metros cuadrados en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) metros cuadrados en viviendas de cuatro dormitorios. Uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
 - c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados en viviendas de uno y dos dormitorios, veinticuatro (24) metros en viviendas de tres y cuatro dormitorios. Cumplirá el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

- d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero en pieza independiente; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.
- e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.
- f) Dormitorio doble: En el caso de que la vivienda cuente con un único dormitorio doble, éste tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con una de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.
- h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas plazas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados y acceso independiente, pudiendo el resto tener una superficie no menor de uno con cinco (1,5) metros cuadrados y ser accesibles desde los dormitorios.
- i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.
- j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

III.2.3. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.
2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio público o a patios que cumplan las

condiciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título II de estas ordenanzas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público o patio de luces abierto a la vía pública.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

III.2.4. Altura de techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros. En las restantes habitaciones esta altura puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del veinte por ciento (20%) de su superficie.

III.2.5. Accesibilidad a las viviendas

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

III.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
3. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

III.2.7. Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) m² edificados y, en todo caso, una por

cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

III.2.8. Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

III.3.1. Definición

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen dos (2) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:
 - a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
 - b) El entorno en que están situadas.

III.3.2. Categorías (OE)

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

CATEGORÍA II: Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

III.3.3. Situaciones (OE)

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales.

III.3.4. Condiciones de compatibilidad (OE)

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
 - a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
 - b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
 - c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
 - d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
 - e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
 - f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel del ruido.
2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios

deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

III.3.5. Limitaciones por fuego y explosión (OE)

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.PI.96.

III.3.6. Limitaciones por vibraciones (OE)

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).
3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

III.3.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de materias en suspensión por procedimiento eléctrico o higroscópico.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación ambiental.
3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

III.3.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de

saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
 - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
 - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.
 - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
 1. Algún tipo de molestia pública.
 2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
 - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que se desarrollen dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. No se admitirá la acumulación de deshechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

III.3.9. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los ciento cincuenta (150) m². Los talleres de reparación de

automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

CAPITULO 4. USO TERCIARIO

III.4.1. Definición y clases

1. Se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias y asimilables se dividen en las siguientes clases:
 - a) Hospedaje
 - b) Comercio
 - c) Oficinas
 - d) Salas de Reunión

SECCION 1ª: HOSPEDAJE

III.4.2. Condiciones de aplicación

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.
3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

SECCION 2ª: USO COMERCIAL

III.4.3. Definición

Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

III.4.4. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

III.4.5. Aseos

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o

fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

III.4.6. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

III.4.7. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.
2. No obstante se considerarán excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a) tener un fondo inferior a diez metros.
 - b) tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c) tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

III.4.8. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 4ª: USO OFICINAS

III.4.9. Definición

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

III.4.10. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

III.4.11. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) m² de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otras existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

SECCION 5ª: SALAS DE REUNIÓN

III.4.12. Definición

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

III.4.13. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO 5. USO DOTACIONAL

III.5.1. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - A) **Docente:** comprende las actividades regladas de enseñanza así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
 - B) **Cultural:** comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).
 - C) **Religioso:** comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
 - D) **Sanitario:** comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad.
 - E) **Social-asistencial:** comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales
 - F) **Deportivo:** comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
 - G) **Público-administrativo:** comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares)
 - H) **Servicios urbanos:** corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.
 - I) **Servicios infraestructurales:** comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

III.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del Plan.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este Plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

III.5.3. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
 - Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
 - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

III.5.4. Dotación de aparcamientos

1. Los usos dotacionales dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter docente, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.
3. Los usos dotacionales cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).
4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

III.6.1. Definición

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, ocio y esparcimiento de la población.

III.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan y a los que el planeamiento destine a tales fines.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.
3. En los espacios libres públicos podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de bebidas, periódicos, etc.) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

III.6.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO 7. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

III.7.1. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos en sus distintas categorías, así como los destinados a su estacionamiento.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
 - b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes.

III.7.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

SECCION 1ª: RED VIARIA

III.7.3. Clasificación de la red viaria urbana

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

- a) Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano o metropolitano.
- b) Distribuidores locales (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.
- c) Calles secundarias (V3): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. Desde ellas se accede directamente a la edificación.
- d) Calles peatonales (V4): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

III.7.4. Dimensiones características del viario

- Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autónoma y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

	Distancia mínima entre alineaciones (m)	Ancho mínimo de calzada sin aparcamientos (m)	Radio mínimo en intersecciones (m)	Ancho mínimo de aceras (m)	Pendiente máxima (%)	Velocidad de diseño (km/h)
Distribuidores primarios	16	7	10	3	6	50
Distribuidores locales	14	6	8	2	8	40
Calles secundarias	10	5	6	1,5	10	30
Vías industriales	15	7	10	2	5	30
Vías peatonales	5				15	

- Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de veinte (20) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
- Los aparcamientos públicos al aire libre cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:
 - Aparcamiento en línea, doscientos (200) centímetros.
 - Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

SECCION 2ª: RED FERROVIARIA

III.7.5. Condiciones generales de la red ferroviaria

- La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.
- La red ferroviaria comprende:
 - a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b) La zona ferroviaria constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
 - c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
- El sistema ferroviario está sujeto a la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y al Reglamento del 28/09/1990, modificado por Real Decreto 1225/2006.

TITULO IV: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 1. RED VIARIA Y MOBILIARIO URBANO

IV.1.1. Pavimentación

1. El dimensionamiento de la sección estructural del firme será función de la categoría de la vía, del período de vida previsto, de los tipos e intensidades de tráfico y de la capacidad portante de la explanada. Con el fin de evitar la colocación de capas de refuerzo posteriores por la dificultad de ejecución, se recomienda en los viales urbanos un período de vida de veinte (20) a treinta (30) años. La incidencia del tráfico estará relacionada con las siguientes intensidades medias diarias de vehículos pesados para cada una de las categorías de vías consideradas, durante el primer año de la puesta en servicio:

<u>Tipo de vía</u>	<u>IMD_p</u>
Distribuidores primarios (V 1):	mayor de 200;
Distribuidores locales (V 2):	entre 200 y 50;
Calles secundarias (V 3):	menor de 50.

De acuerdo con la capacidad portante, se consideran tres categorías de explanada:

- E1. (suelos adecuados, CBR de 5 a 10)
- E2. (suelos adecuados o seleccionados, CBR de 10 a 20)
- E3. (suelos seleccionados, CBR mayor de 20)

En los distribuidores primarios no se admitirán explanadas tipo E-1.

2. Generalmente, se preferirán los firmes semirrígidos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución. Las secciones estructurales recomendadas en vías de nueva construcción son las que se reflejan en el siguiente cuadro. Asimismo se utilizará como referencia la Instrucción 6.1-I.C y 6.2-I.C sobre secciones de firme del Ministerio de Fomento en aspectos complementarios de las presentes normas. Las vías industriales se asimilarán a estos efectos a los distribuidores locales.
3. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.
4. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

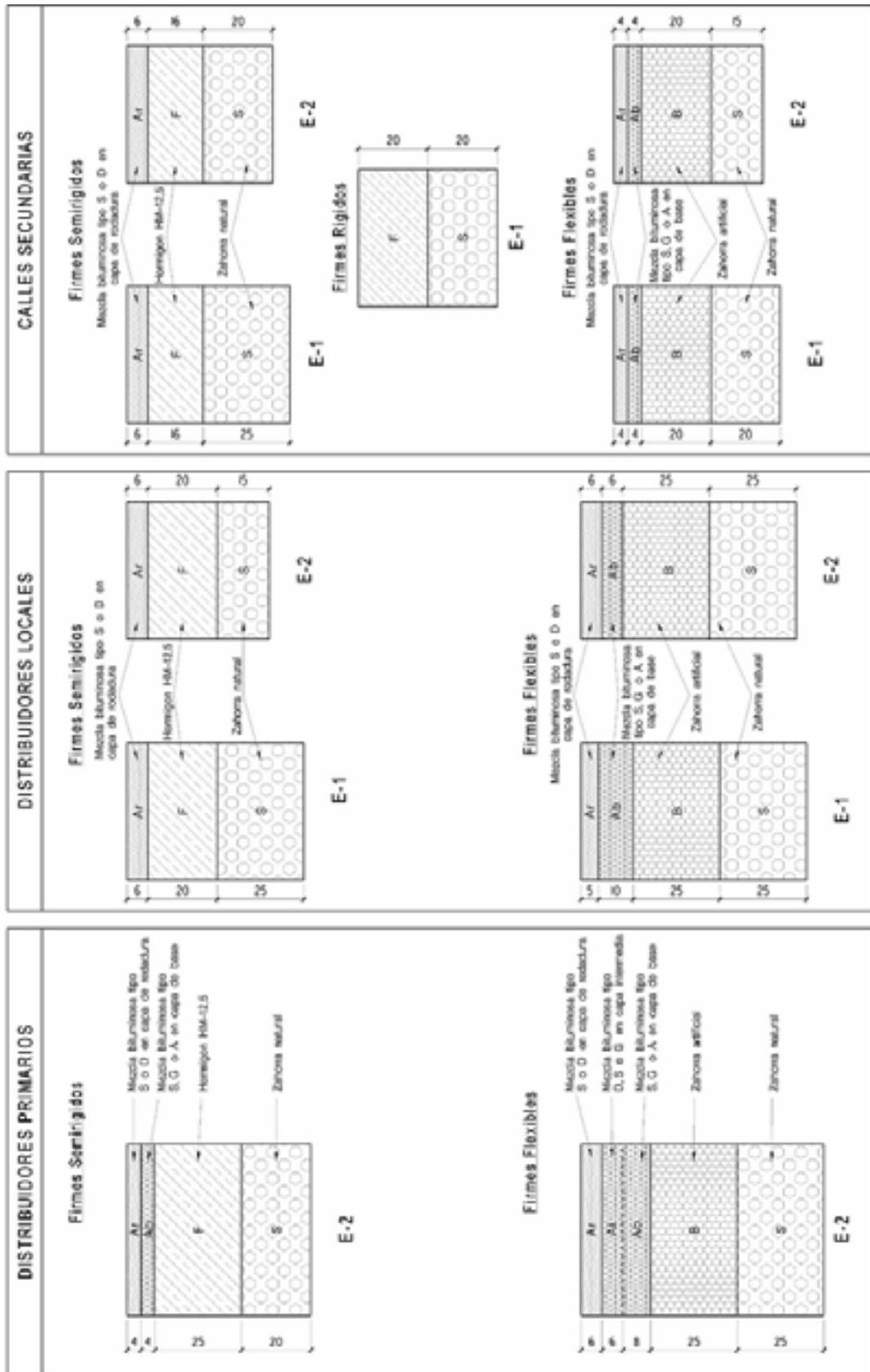
SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES (dimensiones en centímetros).											
Categoría de la vía	Tipo de explanada	Distribuidores Primarios (V1)			Distribuidores Locales (V2)			Calles Secundarias (V3)		Calles Peatonales (V4)	
Tipo de firme											
Firmes Semirrígidos y rígidos	E1				A 6 F 20 S 25	A 12 C 18 S 20	A 6 A 16 S 25	A 6 F 16 S 25	A 6 A 6 S 25	L 4 F 15 S 15	F 16 S 15
	E2	A 8 F 25 S 20	A 15 C 22 S 20	A 6 A 19 B 20	A 6 F 20 S 15	A 12 C 18 S 15	A 6 A 16 S 20	A 6 F 16 S 20	A 6 A 6 S 20	L 4 F 15 S 10	F 16 S 10
	E3	A 8 F 25	A 15 C 25	A 6 A 22	A 6 F 20	A 12 C 21	A 6 A 19	A 6 F 16	A 6 A 8	L 4 F 15	F 16
Firmes Flexibles	E1					A 15 B 25 S 25		A 8 B 20 S 20			
	E2		A 20 B 25 S 25			A 12 B 25 S 25		A 8 B 20 S 15			
	E3		A 20 B 25			A 12 B 25		A 8 B 25			

A. ASFALTO B. BASE C. GRAVA-CEMENTO F. HORMIGÓN S. SUB-BASE L. BALDOSA HIDRÁULICA

Los materiales de las capas granulares serán en la base y sub-base, zahorra artificial y natural respectivamente. En la capa de base de los semirrígidos hormigón HM-12,5 (vibrado), grava cemento, hormigón magro y suelo-cemento. En la capa de rodadura: hormigón HM-17,5 y mezclas bituminosas densas y semidensas. En las capas de base asfálticas serán densas, semidensas, gruesas o abiertas.

5. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros. En los casos en que la altura del bordillo no lo permita o se trate de vías de tráfico ligero, las soluciones de menor espesor podrán ser un simple tratamiento superficial y dos capas de *slurry*.
6. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.
7. En calles de tráfico compartido las áreas destinadas exclusivamente al peatón se manifestarán de forma que quede claramente definido su perímetro, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
8. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

EJEMPLO DE SECCIONES DE FIRME DE CARACTER ILUSTRATIVO



9. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.
10. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
11. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.
12. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.
13. A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.
14. Los áridos necesarios para pavimentaciones así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

IV.1.2. Señales verticales

1. Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
2. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.
3. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Para seguridad de los invidentes tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales.
4. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.
5. Las señales verticales deberán cumplir las recomendaciones sobre placas reflectantes del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras (1.984).

IV.1.3. Mobiliario urbano

1. Los kioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse, para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.
4. A los efectos considerados en las presentes Normas reciben el nombre de elementos homologables, aquellos elementos cuya fabricación se ajusta a un proceso industrial desarrollado en factoría fija de fabricación y cuya instalación sólo será posible tras disponer para los mismos de un Certificado de Homologación emitido por un Organismo aceptado por el Ayuntamiento.

Son, entre otros, elementos homologables del mobiliario urbano las jardineras, los protectores y defensas metálicas para árboles y jardines, las barandillas metálicas, los cerramientos de parques, zonas deportivas y vías peatonales, los pilarotes, las papeleras, los bancos, etc.

IV.1.4. Ajardinamiento de las vías

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
2. En ningún caso los alcorques serán menores de ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.
3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.
4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

IV.1.5. Disposición de los servicios en aceras

1. La disposición relativa de los servicios urbanos, a excepción del alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada, se efectuará conforme indica el esquema recogido en el presente artículo.

2. Cuando no se disponga de la anchura mínima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio:

a) Red de distribución de energía eléctrica

- Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros.
- Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

b) Red de distribución de gas

- Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

c) Red de distribución de agua

- La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

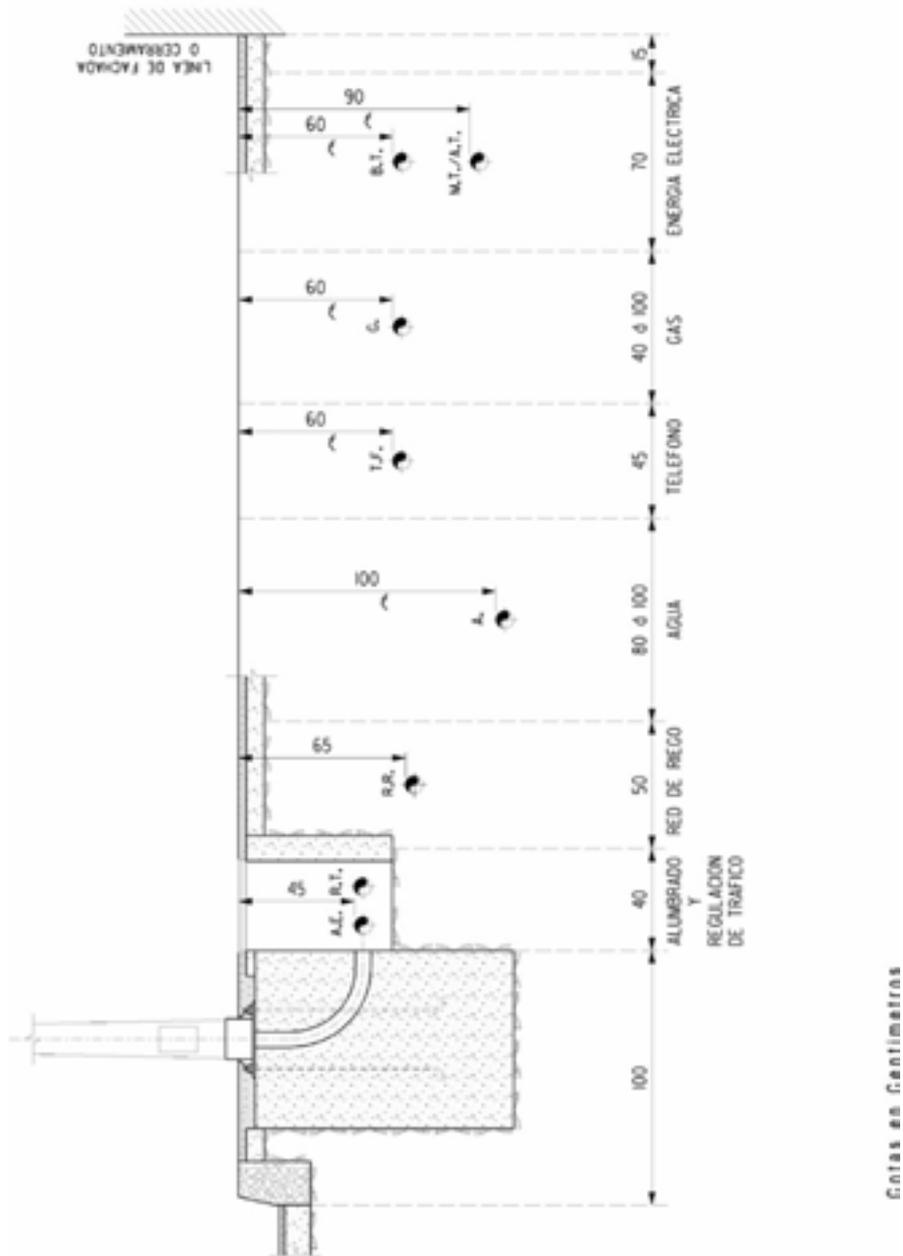
d) Red de alumbrado público

- La profundidad mínima de zanja será de sesenta (60) centímetros.

CUADRO Nº 1			
SEGUNDA CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA ENTRE LOS CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN
	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	
GAS AGUA TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº 2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES Y OBRAS SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta presión B Alta presión A	> 12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media presión B Media presión A Baja presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

DISPOSICION DE SERVICIOS EN UNA ACERA



CAPÍTULO 2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE E HIDRANTES

IV.2.1. Dotaciones

1. La dotación en baja a considerar en la distribución de agua a la población será de doscientos (200) litros por habitante y día, en la que se incluyen todos los servicios urbanos. El caudal punta para el cálculo de la red en zonas residenciales se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.
2. En zonas industriales la red se dimensionará para una dotación entre medio litro (0,5) y un litro (1) por segundo y hectárea como caudal continuo, con un coeficiente de punta de dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.
3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

IV.2.2. Criterios para el estudio de la red

1. La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en diez (10) metros el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los sesenta (60) metros de columna de agua. Cuando por condiciones topográficas no se pueda cumplir este límite, se dividirá la red de distribución en pisos de presión mediante válvulas reductoras.
2. Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y serán de una calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de diez (10) atmósferas. En ramales terminales menores de cincuenta (50) metros de longitud podrán adoptarse los sesenta (60) milímetros como mínimo.
3. Para evitar pérdidas de carga excesivas se recomienda que las velocidades varíen entre 0,7 m/seg. para cien (100) milímetros de diámetro y 2,5 m/seg. para mil (1000) milímetros. En todo caso, para diámetros menores de trescientos (300) milímetros la velocidad máxima vendrá dada por la fórmula siguiente:

$$v = \sqrt{2,1(\phi + 0,2)} - 0,6$$

(diámetro en decímetros)

4. El material aconsejado es la fundición dúctil, centrifugada y cementada interiormente, con junta de tipo automática flexible salvo en circunstancias especiales en las que se podrá utilizar la junta automática exprés. En ramales secundarios menores de cien (100) milímetros de diámetro, podrá utilizarse el polietileno de alta densidad de diez (10) atmósferas de presión.

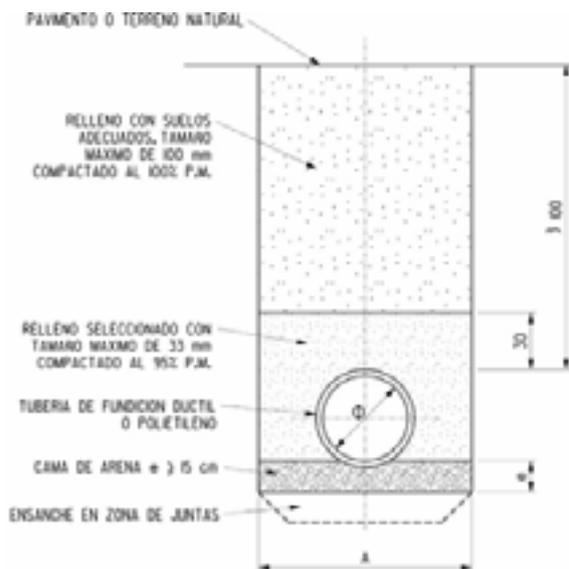
Se cumplirán las condiciones fijadas en el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

5. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería. Solamente cuando en uno de los lados de estas calles se tenga la seguridad de que el número de tomas será escaso, se podrá proyectar tubería única por el

- lado más solicitado. Asimismo se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada seis (6) metros.
6. Las tuberías se proyectarán debajo de las aceras pero no tan cerca de los edificios que puedan afectar a sus cimientos. Si el ancho de las aceras no lo permite, las tuberías se proyectarán en calzada procurando evitar la franja de aparcamiento de vehículos.
 7. La profundidad de las zanjas debe ser tal que la tubería tenga al menos un metro (1 m) entre la generatriz superior y la rasante de la calle. Cuando esté garantizada la inexistencia de cargas mecánicas, por ejemplo bajo una zona verde pública, la profundidad mínima podrá ser de sesenta (60) centímetros. En cambio, en zonas peatonales que puedan estar sometidas a cargas mecánicas ocasionales no se recomienda reducir la profundidad.
 8. Las posibles interferencias con otros servicios se estudiarán y resolverán individualmente. Si como resultado del estudio la tubería de conducción de agua tuviese que colocarse más próxima al pavimento de la citada cifra de un (1) metro, ésta se protegerá mediante una losa de hormigón, en masa o armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán en función de la profundidad de la zanja.
 9. Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, intentando por todos los medios empalmarlas con otras para cerrar malla. Cuando esta operación sea realmente imposible se tomará una de las precauciones siguientes, por orden de preferencia:
 - Desagüe junto al testero conectado a la red de alcantarillado, debidamente protegido.
 - Conexión de la red de riego, si existe, junto al citado testero.
 - Colocar hidrante junto al testero.
 - Los ramales para acometidas deberán cubrir el total de la fachada de las fincas.
 10. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.
 11. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros que deberá aumentarse a un (1) metro cuando esté demostrado que existe riesgo de contaminación.
 12. La red se dividirá en polígonos cuyo tamaño máximo quedará limitado por los siguientes criterios:
 - No constará de más de dos mallas o de mil (1.000) metros de tubería.
 - No abastecerá a más de mil quinientos (1.500) habitantes.
 - La extensión superficial abarcada no superará las cinco (5) hectáreas.

IV.2.3. Instalación en zanja

1. La tubería será bajada con cuidado al fondo de la zanja, previa comprobación de que ésta se encuentra en condiciones adecuadas: sin escombros, piedras, herramientas, irregularidades del fondo, etc.
2. Se alinearán y centrarán los sucesivos tramos, calzándolos con material de relleno para evitar que puedan moverse. La tubería quedará de modo que la distancia entre el exterior de la misma y las paredes de la zanja permita la colocación de los elementos auxiliares para el montaje, no siendo inferior a quince (15) centímetros en ningún caso.
3. En zanjas con pendientes superiores al diez por ciento (10%), las tuberías se montarán en sentido ascendente. Si, debido a circunstancias especiales, se autorizase la colocación en sentido descendente deberán adoptarse las precauciones necesarias para evitar el deslizamiento de los tubos.
4. Cuando se interrumpa la colocación de la tubería, se taponarán los extremos libres para impedir la entrada de agua o cuerpos extraños. En cualquier caso, se comprobará periódicamente que no se ha introducido ningún cuerpo extraño en la tubería.
5. En las tuberías de diámetro igual o superior a seiscientos (600) milímetros, se efectuará un barrido interior de las mismas.



CARACTERÍSTICAS	
B mm	DIMENSIONES (m)
≤ 200	0,80
250 o 400	0,90
450 o 600	1,00

Cotas en Centímetros

6. Las tuberías y zanjas se mantendrán libres de agua, drenando adecuadamente la excavación. En caso de que pueda producirse la flotación de la tubería, por posible inundación de la zanja, se procederá a un relleno parcial antes de probar la red.
7. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.
8. Tras colocar la canalización, se rellenarán los laterales de la tubería, a base de suelos seleccionados hasta llegar a alcanzar unos treinta (30) centímetros sobre la tubería. A continuación se terminará de rellenar la zanja, por tongadas de espesor máximo de treinta (30) centímetros, utilizando un material exento de tamaños superiores a cien (100) milímetros, sin materia orgánica y evitando los rellenos arcillosos, fangosos o limosos, así como los materiales expansivos o con yesos.

Los pavimentos serán repuestos de acuerdo con las Ordenanzas municipales o los requerimientos de los técnicos del Ayuntamiento.

IV.2.4. Anclajes

1. Cuando la pendiente de la tubería sea el veinte por ciento (20 %) o superior, se dispondrán macizos de anclaje para evitar el desplazamiento de la tubería.
2. En los tramos verticales o de gran pendiente, es recomendable la tubería de acero electrosoldada, con el debido revestimiento o protección contra la oxidación, tanto interior como exteriormente.
3. Para las tes, curvas y carretes de anclaje deben disponerse los necesarios macizos de anclaje, que contrarresten los esfuerzos producidos por la presión de agua.

IV.2.5. Pruebas

1. La presión interior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusase un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos ($p/5$) siendo "p" la presión de prueba.
2. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La pérdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de prueba de estanqueidad después de haber llenado la tubería de agua y haber expulsado el aire. La duración de la prueba será de dos (2) horas, y la pérdida en este tiempo será igual o inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K \times L \times D$$

en la cual,

V = pérdida total en la prueba, en litros.

L = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = Coeficiente que depende del material (para plástico 0'35 y para fundición 0'3)

IV.2.6. Acometidas

1. Para garantizar el control de la red serán ejecutadas directamente por el Ayuntamiento o empresa contratada para ello, con aplicación del canon correspondiente.
2. Los diámetros en milímetros más usuales serán: 25, 32, 40, 50, 63, 75, 90 y 110.

3. La presión de trabajo mínima en toda la instalación ser de diez (10) atmósferas, pudiéndose utilizar en la derivación las tuberías siguientes:
 - En acometidas de hasta cincuenta (50) milímetros inclusive, polietileno de Baja Densidad.
 - De sesenta y cinco (65) milímetros, polietileno de Alta Densidad.

IV.2.7. Hidrantes

1. Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.
2. Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta.
3. Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.
4. En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1.000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.
5. En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

CAPÍTULO 3. RED DE RIEGO

IV.3.1. Tuberías

1. Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada, salvo justificación en contra de su inviabilidad o de que exista un excedente de agua potable para dedicar a este uso. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podrá resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.
2. Las tuberías de la red de riego se recomienda que sean de polietileno de alta densidad de diez (10) atmósferas de presión. Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".
3. Las tuberías se dispondrán generalmente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta quince (15) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará como se indica en este capítulo para la red de agua potable.

IV.3.2. Bocas de riego

1. Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso. Se instalarán las bocas de riego en parques y jardines exclusivamente y se controlarán sus consumos mediante contadores. Para la limpieza de calles y el servicio contra incendios se utilizarán hidrantes.
2. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.
3. Cuando existan hidrantes próximos podrá prescindirse de las bocas de riego.
4. Colocadas al nivel del pavimento, en las aceras, están alimentadas por derivaciones de la red general, formando series para un número determinado de ellas y abastecidas por una sola derivación. En cada derivación debe instalarse una llave de corte que permita dejar aislado el ramal de la serie de la red de distribución, para poderse reparar, en caso de avería, sin tener que interrumpir el servicio de distribución.

El diámetro de la serie debe calcularse para un caudal de cinco (5) a siete (7) litros por segundo que es el correspondiente a una boca, ya que su funcionamiento no es simultáneo. Se fija como diámetro mínimo para cada serie de bocas de riego el de ochenta (80) milímetros.

IV.3.3. Instalación en zanja y pruebas

En general son de aplicación las mismas condiciones que para las tuberías de agua potable.

CAPÍTULO 4. RED DE ALCANTARILLADO

IV.4.1. Criterios para el estudio de la red

1. En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales (dilución mínima 5/1), que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia. Cuando sea posible se recogerán las aguas de lluvia en aljibes destinados al riego de zonas verdes y calles.
2. En el dimensionamiento de las tuberías se justificará la aplicación de la NTE-ISA Alcantarillado (BOE 17/03/1973). En cualquier caso, las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro en la red y de veinte (20) centímetros en las acometidas. La velocidad estará comprendida entre un máximo de tres (3) m/seg. y un mínimo de cero con seis (0,6) m/seg. en tuberías de hormigón centrifugado.
3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no produzcan sedimentaciones.
4. En las canalizaciones tubulares se recomienda no pasar de diámetros superiores a los cien (100) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados para las aguas de lluvia deberán justificarse.

7. En ningún caso se admitirá la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre (80% de calado máximo).
8. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre

como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

- En las tapas de los registros se pondrá esta denominación "Red de Saneamiento. Ayuntamiento de Campo de Criptana" y serán de fundición con junta de neopreno para evitar ruidos.

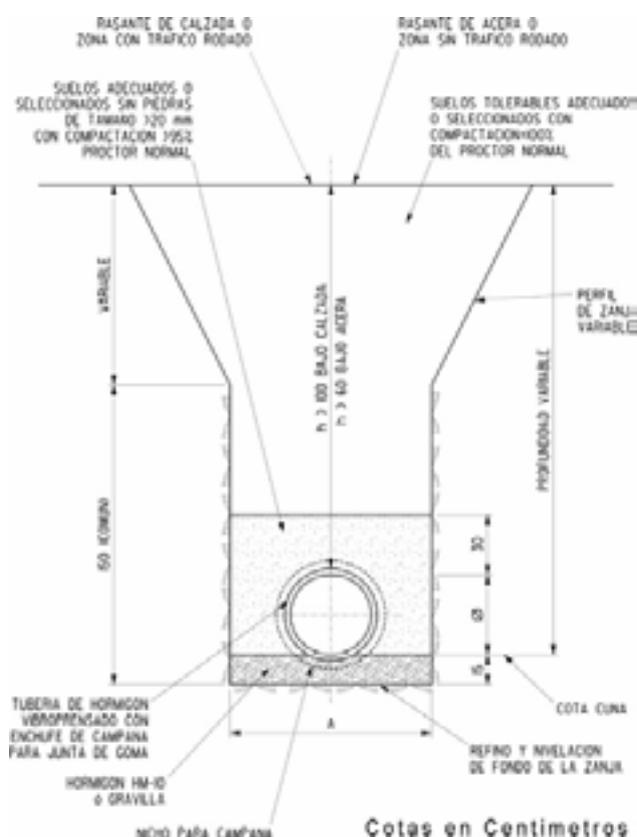
IV.4.2. Materiales de las tuberías

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

IV.4.3 Zanjas



- La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando solo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.
- Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada, pero en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura podría ser más conveniente dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.
- Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

4. Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

ϕ (cm)	Anchura en metros
30	0,90
40	1,00
50	1,10
60	1,20
80	1,40
100	1,60
150	2,10
200	2,60

5. Cuando se trate de terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En el caso de terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre HM-10 de quince (15) centímetros de espesor. No obstante, en los cuatro primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más conveniente un lecho de hormigón pobre en vez de la cama de gravilla.
6. El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Modificado. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del cien por cien (100%) del Proctor Modificado.

IV.4.4 Juntas

1. Podrán ser, según el material con que esté fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquéllos.
2. No deben utilizarse juntas efectuadas con corchetes.

IV.4.5. Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

IV.4.6. Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala.

IV.4.7. Criterios medioambientales

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces naturales sin el informe previo del Organismo de cuenca.
2. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:
DBO5: 60 grs/hab/día
SS: 90 grs/hab/día
3. Se presentará un plan de etapas que supedita el inicio de las actividades urbanas a la puesta en marcha de los sistemas de depuración necesarios.
4. Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se procurará separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

IV.4.8. Tratamiento de vertidos

1. La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización - inmediata o diferida - o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.
2. Los niveles de tratamiento recomendados son los siguientes:
 - Nivel 0, cuando no es necesario el tratamiento de agua residual porque no altera el medio ambiente del lugar de vertido, bien por la pequeña incidencia del afluente o por las condiciones autodepuradoras del cauce. Dentro de este nivel se considera asimismo el establecimiento de una depuración compacta de explotación sencilla (fosa séptica, tanque Imhoff o sedimentación primaria) con una filtración al terreno - zanja permeable o pequeño filtro verde -. Todos deben incluir el pretratamiento adecuado al tipo de red de alcantarillado servida.
 - Nivel 1, con sistema de depuración alternativa, que tras el pretratamiento sustituye el proceso físico-biológico convencional por otros de menor coste de explotación y en algún caso incluso menor inversión inicial. Entre éstos se habrán de considerar los lagunados, biofiltros, lechos de turba y filtros verdes. Teniendo en cuenta espacios disponibles, topografía, permeabilidad del suelo, vulnerabilidad de acuíferos y entorno climático se habrá de seleccionar el proceso más adecuado en cada caso.
 - Nivel 2, con depuración convencional que comprende el pretratamiento de desbaste y desarenado, decantación primaria y tratamiento biológico, que para esta zona es más recomendable por el sistema de fangos activos.

- Nivel 3, con depuración avanzada que supone complementar al anterior con un tratamiento físico-químico u otro suficiente para obtener la calidad requerida a un grado superior por reutilización, protección piscícola o control de la eutrofización.

IV.4.9. Bajantes y sótanos

1. Las aguas de las bajantes se conducirán hasta una arqueta en el interior del edificio.
2. Asimismo, se conducirán hasta esta arqueta las aguas de los sótanos mediante conducción forzada por debajo del nivel del suelo de la planta baja.

CAPÍTULO 5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

IV.5.1. Recomendaciones generales

1. Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

TIPO DE VÍA	ILUMINACIÓN MEDIA EN SERVICIO	UNIFORMIDAD MEDIA
Distribuidores primarios y accesos a la ciudad	≥ 30 lux	$\geq 0,4$
Distribuidores locales y vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux, según importancia	$\geq 0,3$
Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25

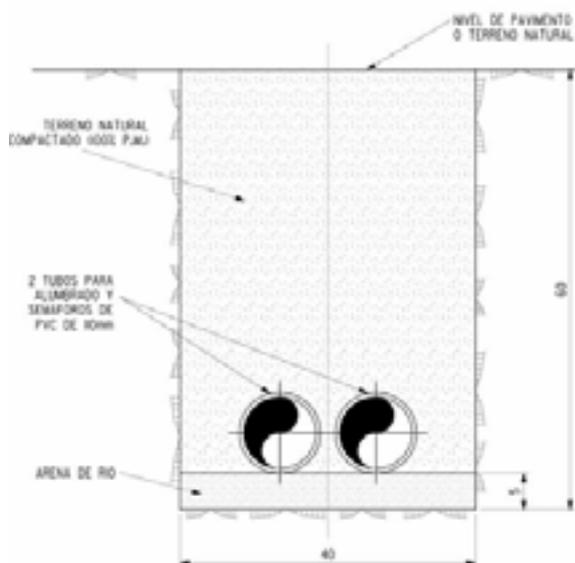
2. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).
3. En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.
4. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
5. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.
7. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento - Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

IV.5.2 Centros de mando

1. El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%). Asimismo deberá tenerse en cuenta la tarifa eléctrica en vigor.
2. Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán, siempre que sea posible, en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.
3. El cuadro de mando irá montado en armario dotado de cerradura llevando instalados los siguientes elementos indicativos:
 - Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de la doble tarifa.
 - Un (1) magnetotérmico tetrapolar de protección general.
 - Dos (2) magnetotérmicos unipolares de protección del circuito de mando y reloj.
 - Un (1) contador III principal.
 - Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de encendido.
 - Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.
 - Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.
 - Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

IV.5.3. Redes subterráneas

Cotas en Centímetros



1. Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en calzadas, cuando uno (1) de ellos sirva para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.
2. Los tubos utilizados para el alojamiento de los conductores serán de PVC rígido, de ciento diez (110) milímetros de diámetro exterior.
3. El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

4. En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.
5. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.
6. Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.
7. La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.
8. Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.
9. Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
10. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.
11. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
12. Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

IV.5.4. Luminarias y soportes

1. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.
2. Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo.

3. Las luminarias de tipo farol irán dotadas con reflector de aluminio electrobrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse fustes de hierro fundido.
4. Las cajas de conexión y protección de puntos serán del tipo CLAVED 1.468/1.

IV.5.5. Conductores y protección

1. Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de seis (6) milímetros cuadrados.
2. El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de cuatro (4 = tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.
3. Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado - cobrizado de dos (2) metros de longitud y catorce (14) milímetros de diámetro.
4. Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

IV.5.6. Arquetas

1. Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de medio pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:
 - Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
 - Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
2. Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.
3. Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmar.

IV.5.7. Cimentación y anclaje de los soportes

1. El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, tres con veinte (3,20) metros y tres con noventa y nueve (3,99) metros se realizará sobre prisma de hormigón en masa, tipo HM-17,5, de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje. Esta cimentación deberá justificarse de acuerdo con las características del terreno natural.

2. Los báculos de nueve (9) y diez (10) metros de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica resistencia HM-17,5, de dimensiones 60x60x80 cm. que podrá ir ligeramente armado.

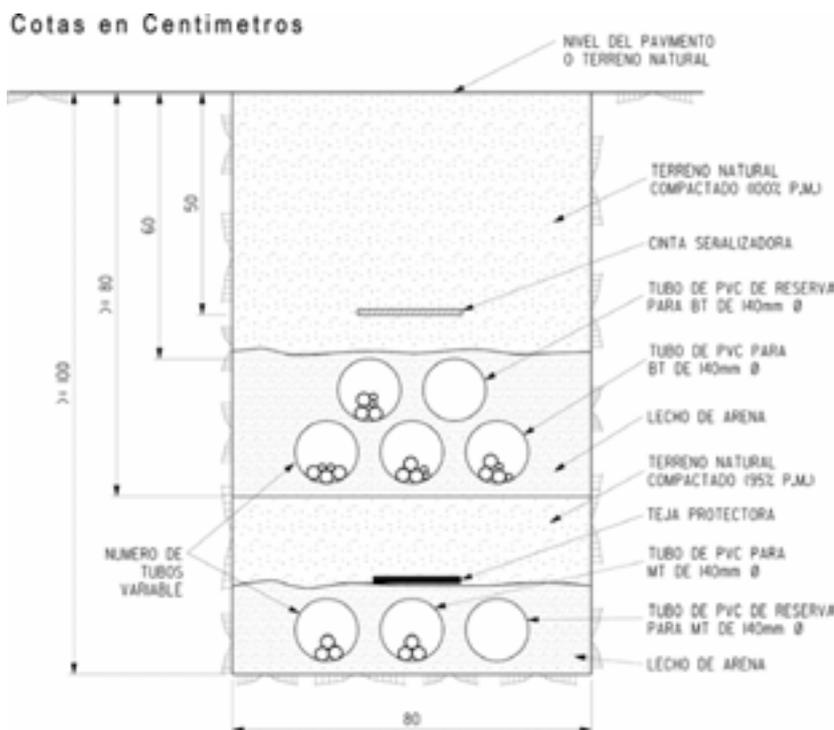
IV.5.8. Norma de Ahorro Energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección. No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

CAPÍTULO 6. REDES ELÉCTRICAS DE BAJA Y ALTA TENSIÓN (hasta 20 KV inclusive)

IV.6.1. Criterios básicos para el diseño de la red

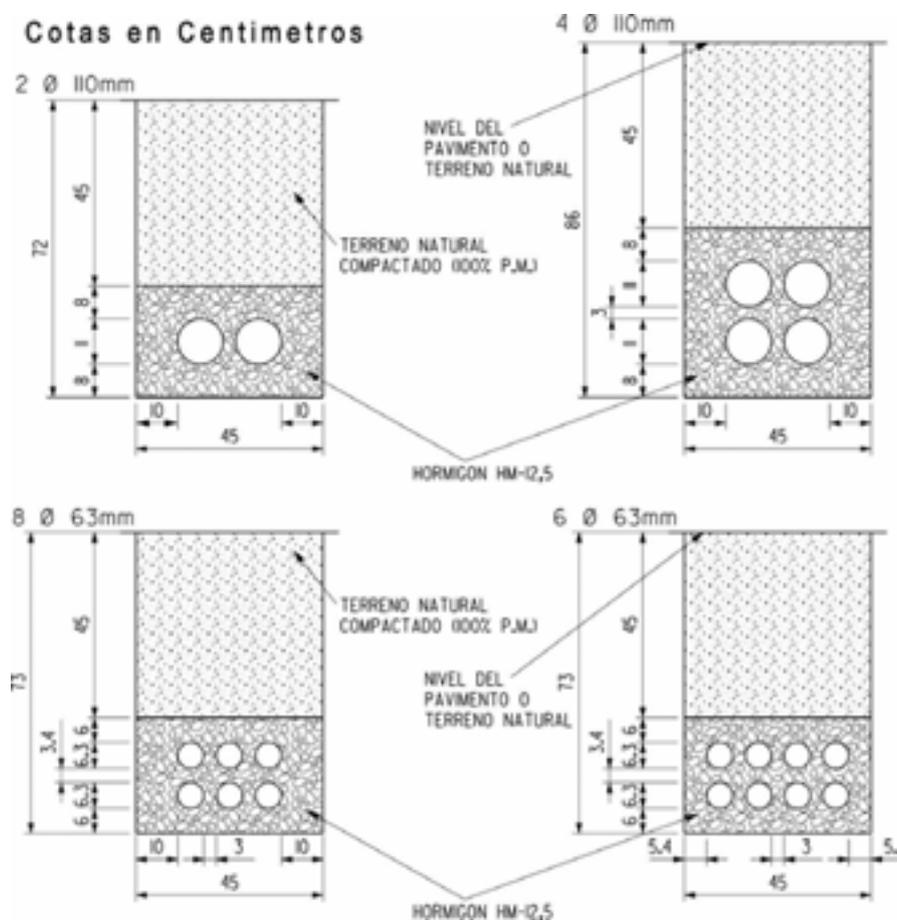
1. Se diseñarán de acuerdo con la normativa específica de la Compañía suministradora.
2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.
3. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.
4. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. No se instalarán sobre rasante salvo que no puedan resolverse de otro modo, debiéndose ajustar a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.



CAPÍTULO 7. RED DE TELECOMUNICACIONES

IV.7.1. Criterios básicos para el diseño de la red

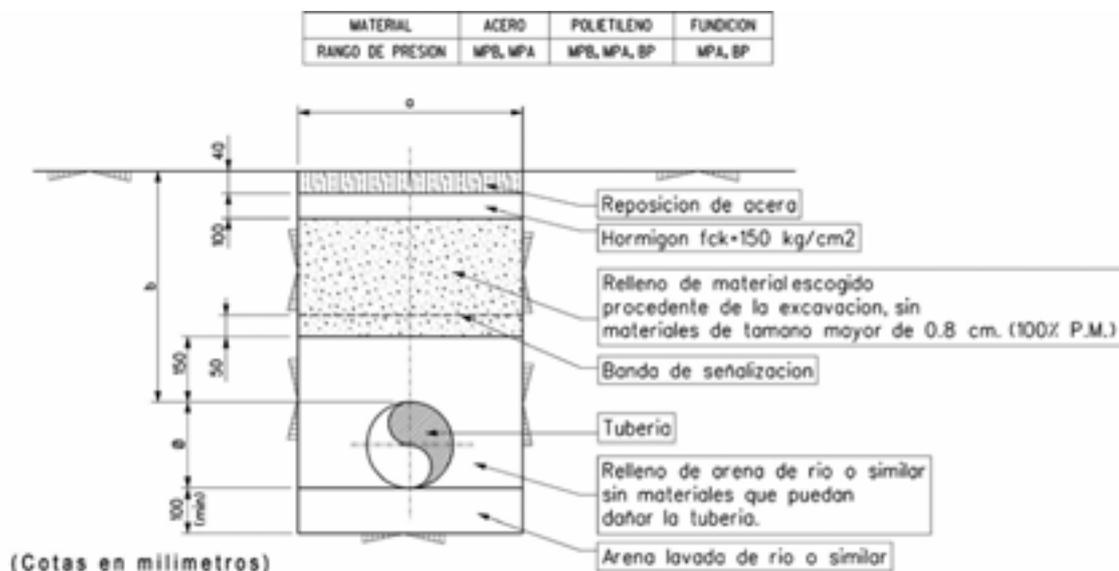
1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía suministradora, según las características del área ordenada.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo justificación en contra.
3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.



CAPÍTULO 8. RED DE GAS

IV.8.1. Diseño y protección de la red

1. Será de aplicación la normativa específica de la compañía suministradora así como los reglamentos o instrucciones en vigor.
2. Los proyectos de urbanización contemplarán la red de distribución y las acometidas, así como las instalaciones complementarias y auxiliares para el correcto funcionamiento.
3. Con una semana de antelación al inicio de cualquier trabajo a menos de cinco (5) metros de las redes y a menos de diez (10) metros de los gasoductos deberá notificarse tal circunstancia a la empresa concesionaria con objeto de que esta facilite el asesoramiento adecuado para la ejecución de las obras y para obtener las autorizaciones oportunas.



Materiales Acero

ø (Pulgadas)	1/2	2	3	4	6	8	10	12	16	20	24
Anchura zanja Con máquina	400	400	400	400	400	400	600	600	800	800	1000
(a) A mano	600	600	600	600	600	600	600	600	800	800	1000
Profundidad mínima (b)	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600

Materiales Polietileno

ø (mm)	63	90	110	160	200	250	315
Anchura zanja Con máquina	400	400	400	400	400	600	600
(a) A mano	600	600	600	600	600	600	600
Profundidad mínima (b)	600	600	600	600	600	600	600

Materiales Fundición

ø (mm)	100	150	200	250	300	350
Anchura zanja Con máquina	400	400	600	600	600	800
(a) A mano	600	600	600	600	600	600
Profundidad mínima (b)	600	600	600	600	600	600

CAPÍTULO 9. ÁREAS AJARDINADAS Y PARQUES

IV.9.1. Criterios de diseño

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.
2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
 - b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
 - c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
 - d) En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberán preverse fuentes de riego alternativas distintas de la red de agua potable, como aguas residuales depuradas y captaciones de aguas subterráneas. El sistema de riego deberá automatizarse, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
3. Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos y papeleras.
4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero o arcilla cribada; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

IV.9.2. Elementos vegetales

1. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector, salvo justificación en contra aceptada por los Servicios Técnicos Municipales.
2. Una vez conocidos los valores climáticos de la zona y las especies vegetales seleccionadas, las plantas deberán proceder de una zona donde las condiciones climatológicas sean semejantes o en todo caso más rigurosas. Deberán ser adquiridas en un vivero acreditado y legalmente reconocido.
3. Las plantas serán en general bien conformadas, de desarrollo normal, sin que ofrezcan síntomas de raquitismo o retraso. No presentarán heridas en el tronco o ramas y el sistema radical será completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas de cepellón o raíz desnuda presentarán cortes limpios y recientes sin desgarros ni heridas.

Su porte será normal y bien ramificado y las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.

4. Las dimensiones y características particulares se especificarán en croquis para cada especie, debiéndose dar como mínimo: para árboles, el diámetro normal y la altura; para arbustos, la ramificación y altura y para plantas herbáceas la modalidad y tamaño. En cualquier caso, se dará también el tipo y dimensiones del cepellón o maceta. Llevarán, asimismo, una etiqueta con su nombre botánico.
5. El crecimiento será proporcionado a la edad, no admitiéndose plantas reviejas o criadas en condiciones precarias cuando así lo acuse su porte. Las dimensiones que deben figurar en proyecto se refieren a:
 - a) Altura: La distancia desde el cuello de la planta a su parte más distante del mismo, salvo en los casos en que se especifique lo contrario como en las palmáceas, si se dan alturas de troncos.
 - b) Diámetro: Diámetro normal, es decir, a uno con veinte (1,20) metros del cuello de la planta.
 - c) Circunferencia: Perímetro tomado a igual altura.

Reunirán, asimismo, las condiciones de tamaño, desarrollo, forma y estado que se indiquen, con fuste recto desde la base en los árboles y vestidos de ramas hasta la base en los arbustos.

6. Las plantas que se suministren a raíz desnuda poseerán un sistema radical perfectamente desarrollado y tratado de tal forma que asegure el arraigo de la planta. Habrán sido cultivadas en el vivero con el espaciamiento suficiente, de forma que presenten su porte natural, con la ramificación y frondosidad propias de su tamaño.

Las especies de hojas persistentes habrán sido cultivadas en maceta y así se suministrarán y en los casos que se indique deberán ir provistas del correspondiente cepellón de tierra o escayola.

Serán rechazadas aquellas plantas que:

- Sean portadoras de plagas y/o enfermedades.
- Hayan sido cultivadas sin espaciamiento suficiente.
- Durante el arranque o el transporte hayan sufrido daños que puedan afectarlas posteriormente.

IV.9.3. Apertura de hoyos

1. Las dimensiones de los hoyos estarán en relación con el futuro desarrollo del sistema radicular de que se trate y según venga la planta de vivero, con cepellón o raíz desnuda. Las dimensiones normales de los hoyos serán las siguientes:
 - a) Árboles de más de tres (3) metros de altura con cepellón: 1 m. x 1 m. x 1 metro.

- b) Frondosas de tres savias y raíz desnuda: 0,80 m. x 0,80 m. x 0,80 metros.
 - c) Arboles y arbustos comprendidos entre ciento cincuenta (150) centímetros y dos (2) metros de altura con cepellón: 0,60 m. x 0,60 m. x 0,60 metros.
 - d) Arboles y arbustos menores de ciento cincuenta (150) centímetros con cepellón o maceta: 0,30 m. x 0,30 m. x 0,30 metros.
2. Para el relleno de los hoyos se podrá contar con el propio material de la excavación, si bien se tendrán en cuenta tres posibilidades:
- a) Empleo selectivo de los distintos horizontes y capas utilizándolos en el relleno a diferentes profundidades.
 - b) Empleo selectivo o garantizado de los materiales, pero previamente enriquecidos con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada.
 - c) Relleno del hoyo exclusivamente con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada y eliminación a vertedero del material extraído.

TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

**Título Derogado por la Modificación Puntual
Nº 4/2008 del Suelo Rústico
(Remítase a dicha Modificación)**

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

VI.1.1. Definición

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1 de la LOTAU constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan adscribe a esta clase de suelo por poder ser objeto de urbanización en las condiciones y los términos que se establecen en el presente Título.
2. Se incluyen en esta clase de suelo tanto los terrenos que cuentan con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado como los que para su urbanización debe aprobarse previamente el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

VI.1.2. El régimen del suelo urbanizable

1. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, en el suelo urbanizable será aplicable el régimen del suelo rústico de reserva definido en el Título V de las presentes Normas.
2. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, en el suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 67 de la LOTAU, sólo podrán autorizarse:
 - a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
 - b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
3. El suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado está sujeto al régimen establecido en el artículo 68 de la LOTAU.

VI.1.3. Delimitación y desarrollo (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.2 de la LOTAU, el presente Plan delimita en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, a escala 1/2.000, los sectores en que se divide esta clase de suelo.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbanizable dos tipos de sectores:
 - a) Los nuevos sectores de suelo urbanizable que delimita el Plan de Ordenación Municipal que se identifican con el código PAU seguido del número del sector.
 - b) Los sectores de suelo urbanizable que cuentan con ordenación detallada según las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal n^{os} 1, 7, 11 y 12, identificados con el código SUB-OD seguido del nombre del sector.
3. Cada uno de los sectores delimitados constituye un área de reparto independiente.

4. A efectos de lo establecido en el artículo 24.1.c) de la LOTAU y en función de las características de la oferta de usos y tipologías que representa cada sector delimitado y de su localización, no se establecen prioridades para su desarrollo. Éste se producirá a lo largo de la vigencia del P.O.M. sin más condiciones que el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las fichas que constituyen los capítulos 2 y 3 del presente Título.
5. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ordenado se producirá de acuerdo con lo establecido en las correspondientes Modificaciones del POM aprobadas.

VI.1.4. Derechos de los propietarios del suelo urbanizable

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la LOTAU forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, los siguientes derechos:
 - a) El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.
 - b) Competir, en la forma determinada por la LOTAU y en unión con los restantes propietarios incluidos en el mismo sector de suelo urbanizable, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122 de la LOTAU.
 - c) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios del sector de suelo urbanizable en que se encuentren incluidos, y en la forma y condiciones determinados en la LOTAU, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
 - d) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.
2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

VI.1.5. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la LOTAU forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico que corresponda

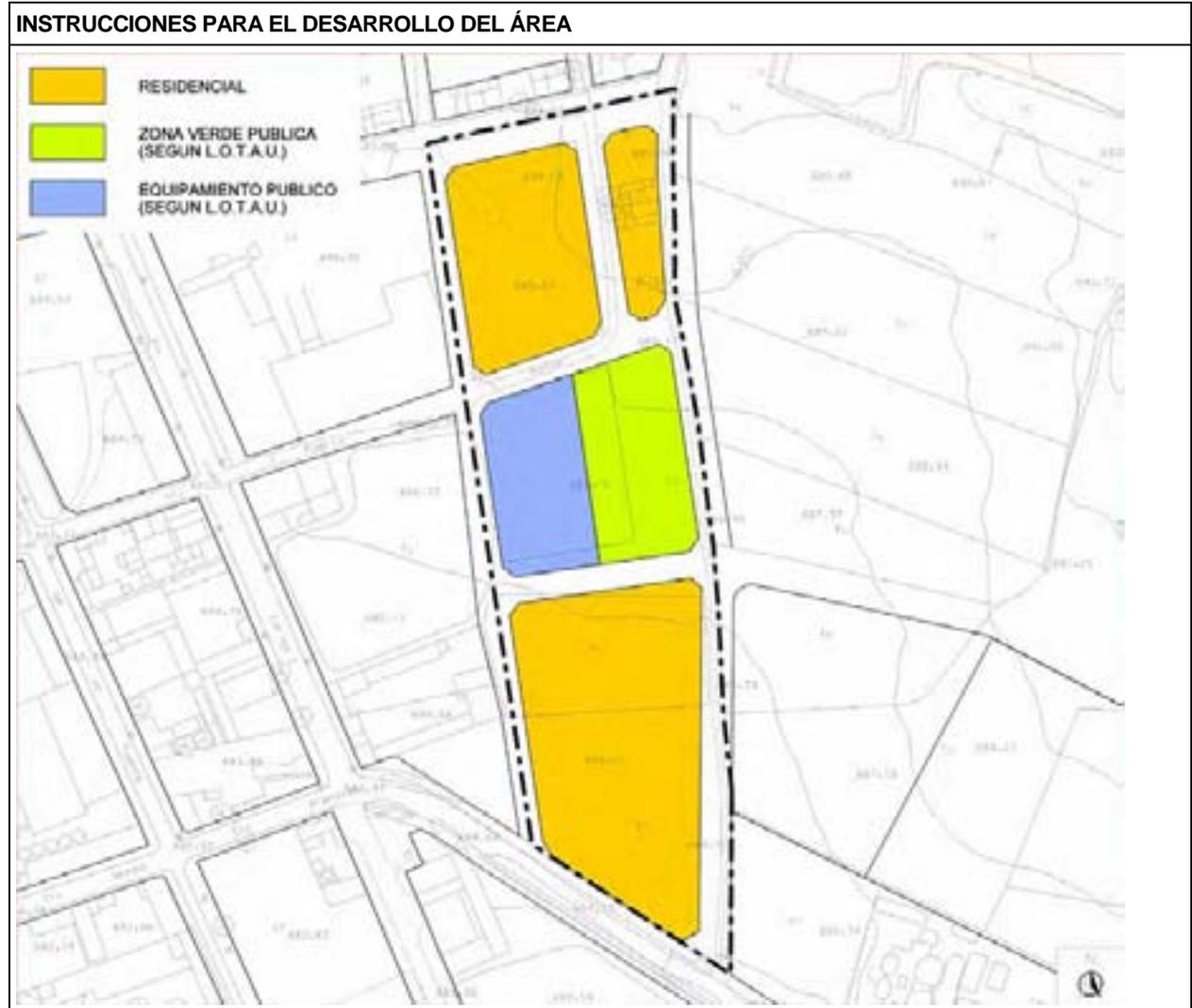
- a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - f) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.
 3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 19.8.b) del Reglamento de Planeamiento, cada sector de suelo urbanizable que se delimite deberá destinar a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para materializar, al menos, el cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad residencial del sector.

VI.1.6. Alcance de las determinaciones de las fichas

1. La edificabilidad asignada no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Programas de Actuación Urbanizadora. Estas parcelas tendrán una edificabilidad derivada de la aplicación de la Ordenanza nº 7 de Equipamiento y Servicios Públicos.
2. Las ordenaciones recogidas en las fichas para los nuevos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Programas de Actuación Urbanizadora. No obstante, las alineaciones señaladas con línea continua en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación son vinculantes, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. Asimismo constituyen determinaciones de la ordenación estructural las que se refieren a usos permitidos y prohibidos, edificabilidad y número de viviendas.
3. Las ordenaciones recogidas en las fichas de los sectores con ordenación detallada son las definidas en las respectivas modificaciones del POM tramitadas y tienen el alcance que dichas modificaciones establecen.

CAPÍTULO 2. FICHAS DE LOS NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (OE)

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		SECTOR VIII	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	PLANO Nº	C-2.8
SUPERFICIE (Has)	3,51 Has.		
OBJETIVOS:	Facilitar el desarrollo de un suelo anteriormente clasificado para usos industriales en el marco del criterio adoptado para la zona sudeste del núcleo de encauzar el proceso en marcha de abandono de las actividades productivas y su paulatina sustitución por usos residenciales.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS LUCRATIVOS PRIVADOS PERMITIDOS:	Residencial, Terciario y Dotacional		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA MÁXIMA:	0,5 m ² /m ² sobre la superficie total. El 40% se destinará a viviendas protegidas		
CONDICIONES DE DESARROLLO:	Número máximo de viviendas:		110
	Gestión según L.O.T.A.U. con cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico		



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		ESTE	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	PLANO Nº	C-2.8 y C-2.9
SUPERFICIE (Has)	8,8 Has.		
OBJETIVOS:	Recoger un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el propietario del suelo por el que éste cede anticipadamente 30.000 m ² de suelo para usos dotacionales y se compromete a desarrollar una actuación de baja densidad para acoger una tipología de vivienda unifamiliar en gran parcela para la que no hay oferta en el municipio.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS LUCRATIVOS PRIVADOS PERMITIDOS:	Residencial, Terciario y Dotacional		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA MÁXIMA:	0,38 m ² /m ² sobre la superficie total. El 40 % se destinará a viviendas protegidas		
CONDICIONES DE DESARROLLO:	Número máximo de viviendas:	105 en parcela mínima de 400 m ²	
	Gestión según L.O.T.A.U con cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico		

INSTRUCCIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA:

- La localización en el borde oeste, en contacto con las dotaciones existentes, de las cesiones de equipamiento y de, al menos, parte de la zona verde
- El establecimiento de una vía de servicio sobre la carretera de Arenales
- La vía que con anchura de 14 metros bordea por el norte y el este al sector
- Y la conexión de esta vía de borde con la carretera de Arenales mediante una glorieta de radio interior de 15 metros salvo que el organismo responsable de la carretera determine otra solución



CAPÍTULO 3. FICHAS DE LOS SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

SUB-OD AMPLIACIÓN POZO HONDO



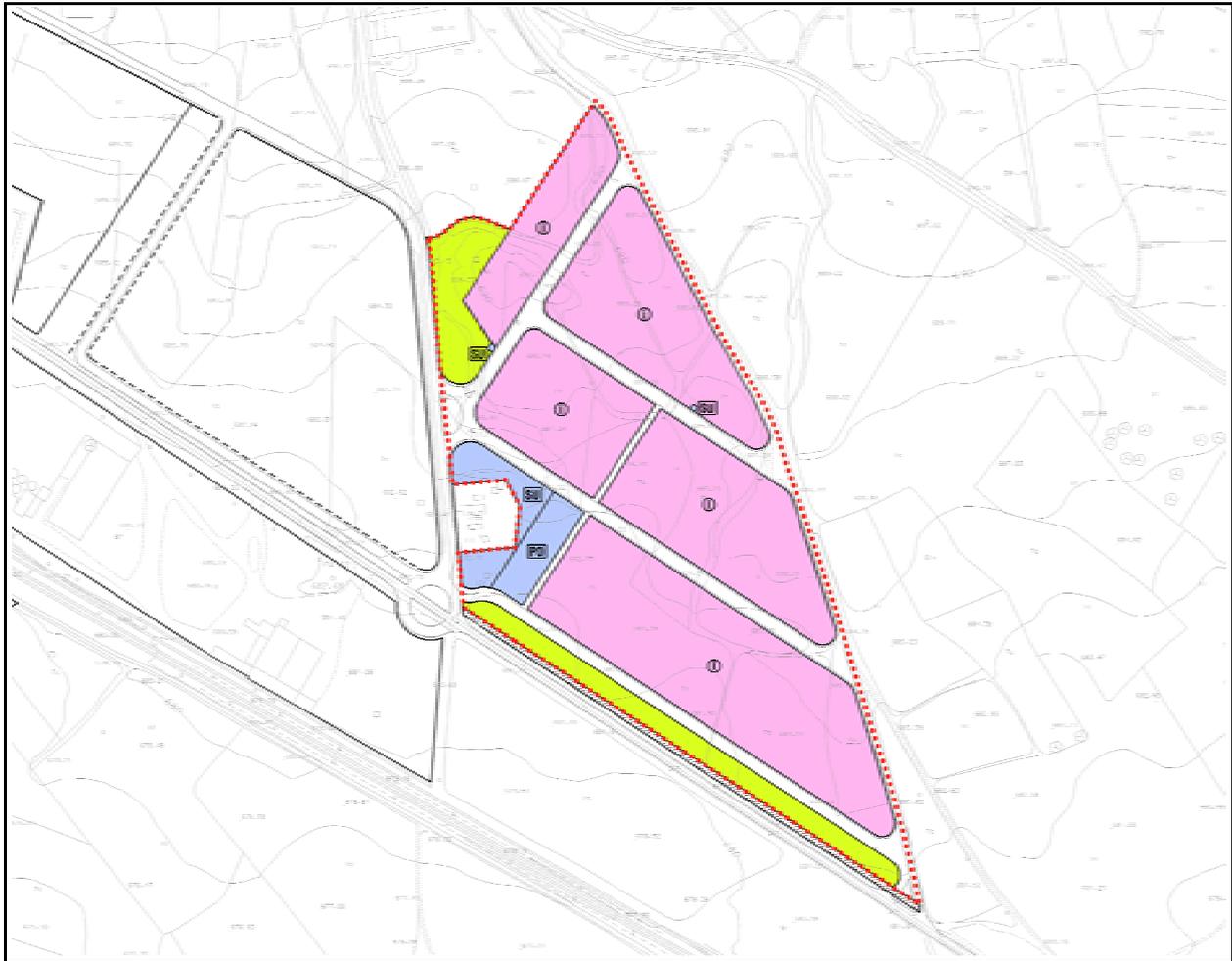
ANTECEDENTES:	fecha
PLAN PARCIAL, Modificadorio del POM aprobado definitivamente	21 - MARZO - 2003
PAU y PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobados definitivamente	27 - JULIO - 2006

ESTADO DE EJECUCIÓN:
El sector se encuentra en proceso de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	431.099,29
	INDUSTRIAL AISLADA	192.556,93
	INDUSTRIAL ADOSADA	58.050,00
	TERCIARIO	20.781,84
	EQUIPAMIENTO	21.573,09
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	179,82
	ZONAS VERDES	44.979,78
	VIARIO	92.977,83

NORMATIVA: La establecida en el Plan Parcial

SUB-OD POLÍGONO AGRÍCOLA



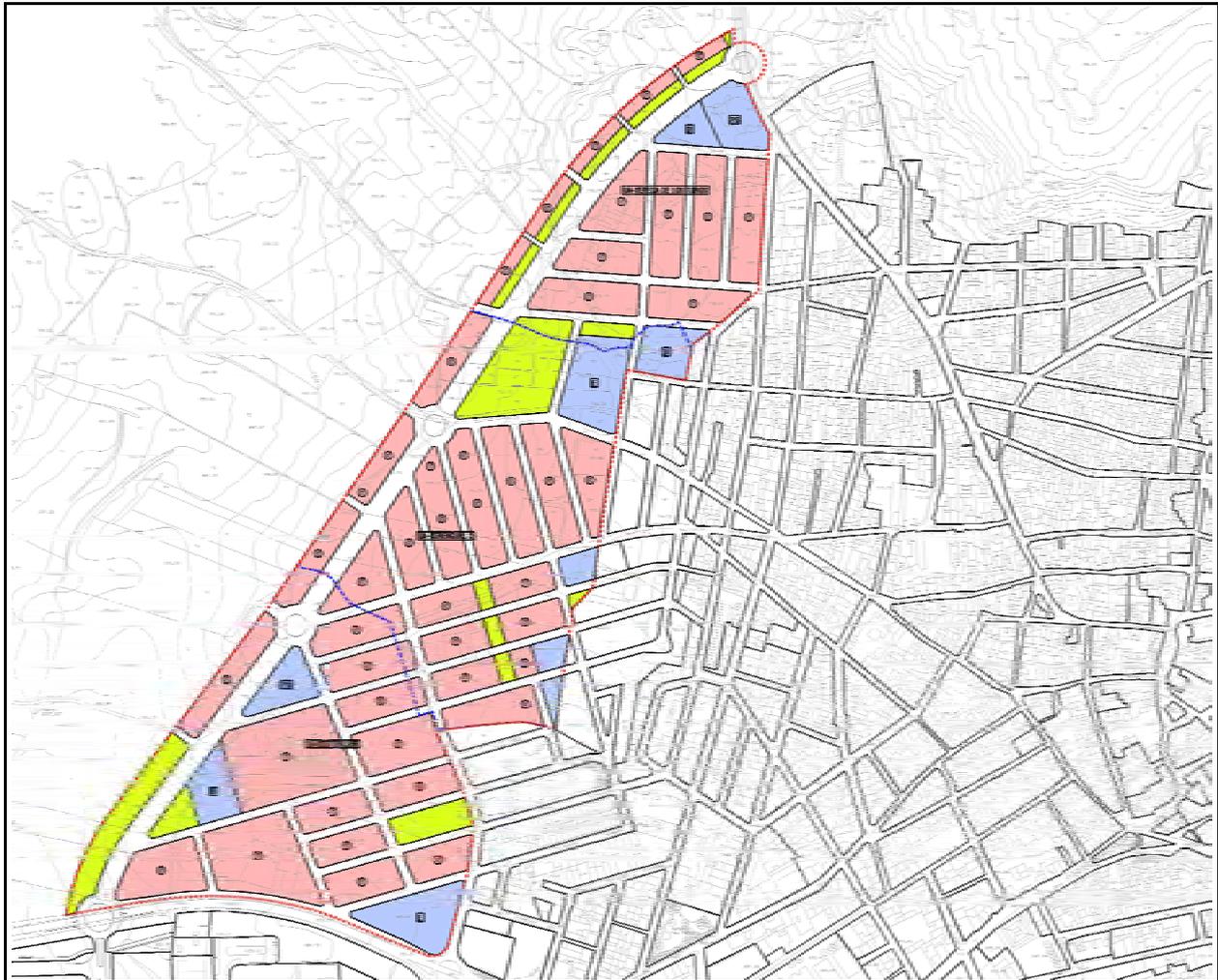
ANTECEDENTES:	fecha
PLAN PARCIAL, Modificadorio del POM aprobado definitivamente	31 - OCTUBRE - 2007
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA aprob. definitivamente	11 - FEBRERO -2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado inicialmente	5 - JUNIO -2008

ESTADO DE EJECUCIÓN:
No han comenzado las obras de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	103.979,00
	USOS AGRARIOS	69.084,00
	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	2.342,70
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	3.034,30
	ZONAS VERDES	10.503,20
	VIARIO	19.032,80

NORMATIVA: La establecida en el Plan Parcial

SUB-OD ENSANCHE OESTE



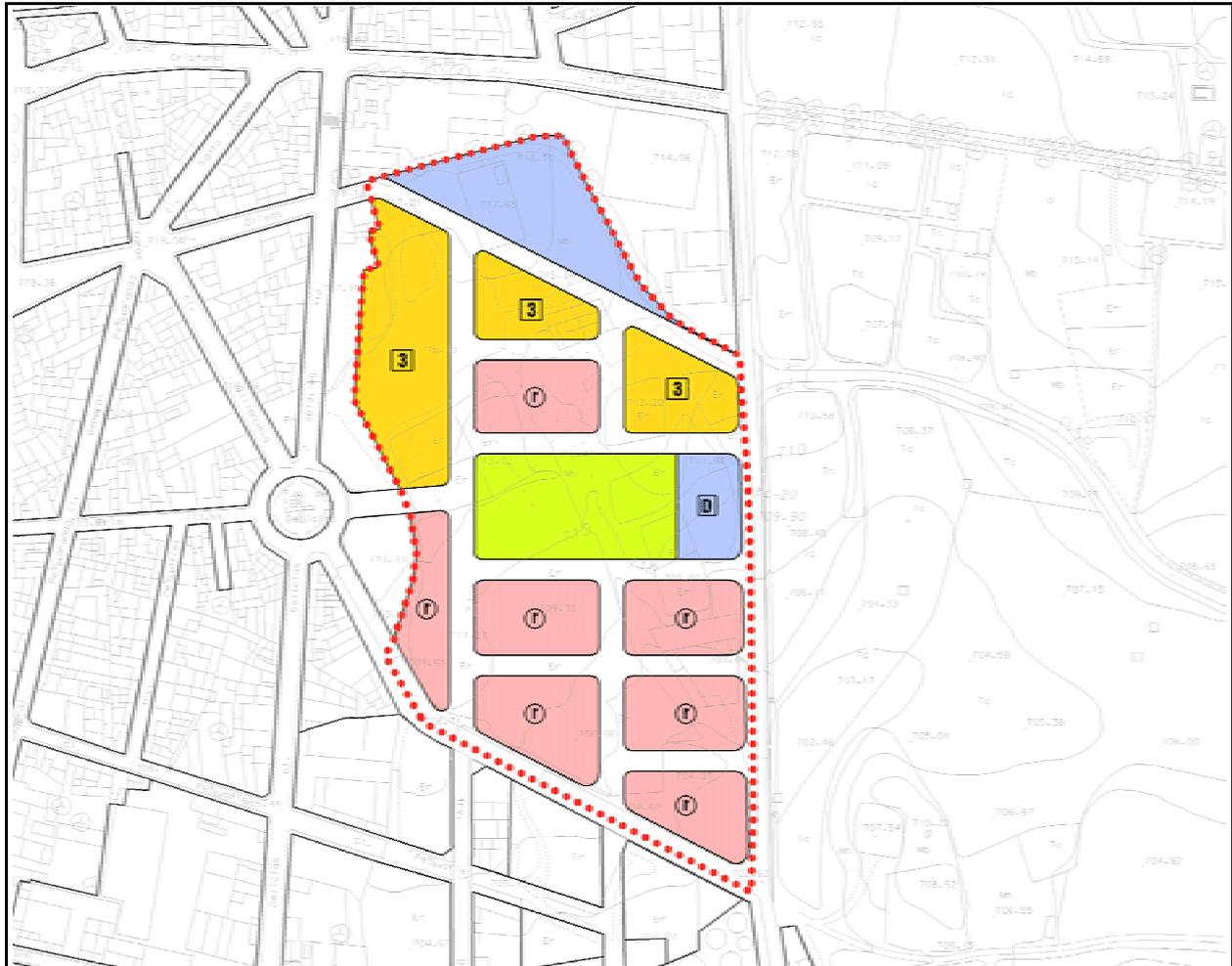
ANTECEDENTES: MODIFICACIÓN DEL POM aprobada definitivamente por la C.P.O.T. y U.	fecha 28 - MARZO - 2008
--	----------------------------

ESTADO DE EJECUCIÓN:
 No han comenzado las obras de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	343.513,90
	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	106.313,40
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	71.279,20
	EQUIPAMIENTO	36.916,20
	ZONAS VERDES	30.889,90
	VIARIO	98.022,30
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN	92,90

NORMATIVA: La establecida en la Modificación del POM

SUB-OD ERAS DE LA AGUSTINA



ANTECEDENTES: MODIFICACIÓN DEL POM aprobada definitivamente por la C.P.O.T. y U.	fecha 28 - MARZO - 2008
--	----------------------------

ESTADO DE EJECUCIÓN:
 No han comenzado las obras de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	48.760,00
	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	12.310,20
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	11.119,10
	EQUIPAMIENTO	5.851,40
	ZONAS VERDES	4.925,40
	VIARIO	14.553,90

NORMATIVA: La establecida en la Modificación del POM

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en los Títulos II y III, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

VII.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo I-1-5.
4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

VII.1.3. Clases de áreas

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

- a) Area de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.
- b) Unidades de Actuación, en las que el Plan de Ordenación Municipal interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo.
- c) Ambitos que cuentan con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y con la urbanización ejecutada.

VII.1.4. Actuaciones edificatorias

1. Las actuaciones edificatorias, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en el Título II (Condiciones Generales de Edificación) y en los capítulos siguientes del presente Título .

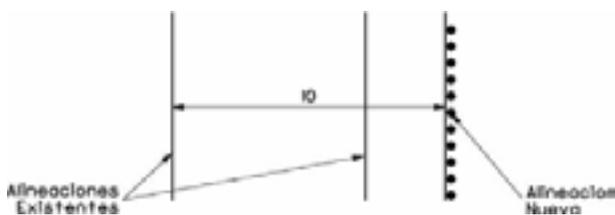
2. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar y que no esté incluido en Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en el artículo 131 de la LOTAU.
3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en el capítulo 9 del presente Título.
4. A los efectos de regular las actuaciones edificatorias que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en siete zonas correspondientes a cada una de las siete Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos 2 a 8 de este Título. Además en el Título VIII se establecen las condiciones específicas aplicables a los edificios protegidos.

VII.1.5. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entre tanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Campo de Criptana podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno.

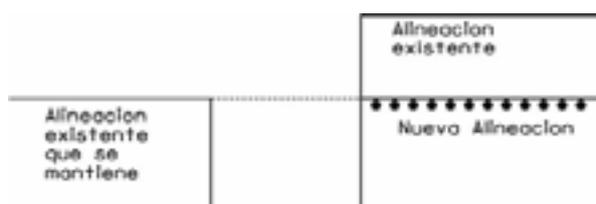
2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geoméricamente de tres formas:



- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.



- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



- c) Por prolongación de alineación existente.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA N°1 - LA SIERRA

VII.2.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [1].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.2.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados.
- b) Terciario: - Hospedaje en edificio exclusivo
- Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo
- b) Dotacional: Los usos pormenorizados de educativo, social-asistencial, cultural en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.2.4. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas:

- a) En parcelas con superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de ochenta (80) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ochenta (80) metros cuadrados de superficie y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.2.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

VII.2.6. Ocupación de la parcela (OE)

1. El coeficiente de ocupación se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.
 - Inferior a ochenta (80) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de ochenta (80) e inferior a cien (100) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a nueve (9) metros cuadrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Con superficie superior a cien (100) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%)
2. Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

VII.2.7. Altura de la edificación (OE)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es con carácter general de dos (2), incluida la planta baja, exceptuando los frentes de las parcelas señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación en los que tan sólo se permite construir una (1) planta.
2. La altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, es la siguiente:
 - una (1) planta: tres con cincuenta (3,50) metros
 - dos (2) plantas: seis con cincuenta (6,50) metros
3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de ochenta (80) centímetros sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.2.8. Regulación de entrantes en fachada

No se admiten entrantes, patios abiertos a fachada, ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

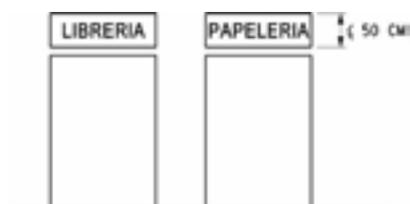
VII.2.9. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones y cierres situados en planta primera, con las dimensiones que se establecen en el artículo II.2.10. de estas Normas y siempre que en la misma calle existan soluciones tradicionales de los mismos.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

VII.2.10. Acabado de fachadas

1. No se permiten los salientes tipo marquesina.
2. Los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en el artículo II.4.10 de estas Normas. Deberán realizarse en tonos blanco o crema, sin brillo.



3. Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. Estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cuarenta (40) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio. Cualquier solución alternativa deberá ser informada previamente por la Comisión de Obras.
4. Las bajantes de los canalones, cuando éstas existan, quedarán embebidas en el plano de fachada sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la cornisa. El desagüe no se producirá sobre la acera sino que deberá conducirse directamente a la calzada.
5. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:
 - a) Los elementos metálicos deben ser pintados preferentemente en tonos marrones.
 - b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
6. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser acabadas en tonos blancos, grises, verdes o marrones.
7. Los balcones y cierros no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de quince (15) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
8. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, estos tendrán una altura media no mayor de cien (100) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado y pintado preferentemente en azul añil o en tonos ocres. En la calle Espada también se permiten los realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de

aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los materiales y tratamientos permitidos.

9. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de cinco (5) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de veinte (20) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado y pintado preferentemente en azul añil o en tonos marrones de acuerdo con el color que se utilice en los zócalos.
10. En la calle Espada los vanos de los huecos de ventanas o balcones podrán estar enmarcados por recercos que no podrán sobresalir más de cinco (5) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de veinte (20) centímetros. Se utilizarán los mismos colores y acabados que en los zócalos o que en el resto de la fachada.
11. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos y portadas, serán enfoscadas y pintadas en blanco.

VII.2.11. Cubiertas

Sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional, pudiéndose compatibilizar con teja curva actualmente al uso y de similar forma y textura, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2 - CENTRO

VII.3.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [2].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.3.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situación A, sin superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- a) Terciario: -Hospedaje
-Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo
-Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.3.4. Condiciones de la parcela

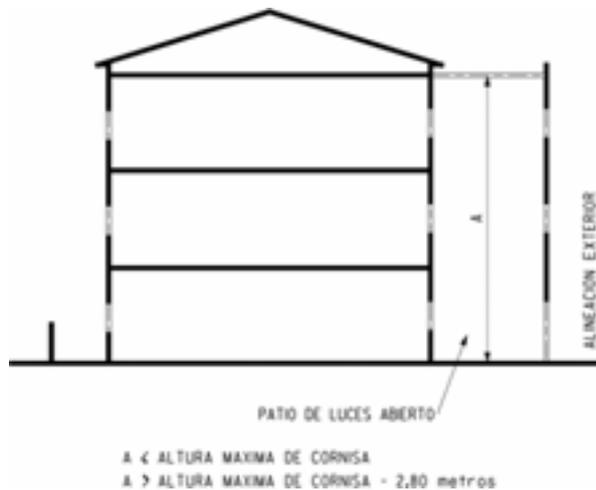
No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas.

- a) En parcelas de superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de cien (100) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.3.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación.



2. No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:

- La alineación exterior se materialice mediante una falsa fachada
- Esta falsa fachada tenga una altura comprendida entre la de cornisa y dos con ochenta (2,80) metros menos, y
- El espacio libre sobre fachada cumpla las condiciones dimensionales fijadas en el artículo II.3.6.

VII.3.6. Ocupación de la parcela

1. Excepto en el ámbito de las Unidades de Actuación el coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.
 - Inferior a cien (100) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de cien (100) e inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a la superficie mínima fijada para los patios de luces cerrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%).
2. En las Unidades de Actuación la edificación sobre y bajo rasante podrá ocupar la totalidad de las parcelas edificables.

VII.3.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de tres (3), incluida la planta baja.
2. La altura mínima de pisos será la siguiente:
 - a) En planta baja, trescientos treinta (330) centímetros.
 - b) En planta piso, doscientos ochenta (280) centímetros.
3. La altura máxima de cornisa es de diez (10) metros.
4. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.3.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)

El aprovechamiento edificable se determina por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en las parcelas existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal con superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados en las que el aprovechamiento se determina exclusivamente por la aplicación del coeficiente de ocupación de la parcela y la altura de la edificación.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**VII.3.9. Acabado de fachadas**

1. No se permiten los salientes tipo marquesina.
2. Los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en el artículo II.4.10 de estas Normas. Deberán realizarse en tonos blanco o crema, sin brillo.



3. Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos. Estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cuarenta (40) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio. Cualquier solución alternativa deberá ser informada previamente por la Comisión de Obras.
4. Las bajantes de los canalones, cuando éstas existan, quedarán embebidas en el plano de fachada sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la cornisa. El desagüe no se producirá sobre la acera sino que deberá conducirse directamente a la calzada.
5. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:

- a) Los elementos metálicos deben ser pintados preferentemente en tonos marrones.
- b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
6. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser acabadas en tonos blancos, grises, verdes o marrones.
7. Los balcones y cierros no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de quince (15) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
8. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, estos tendrán una altura media no mayor de cien (100) centímetros. El acabado de los mismos será enfoscado y pintado preferentemente en azul añil o en tonos hueso, ocre, almagra o marrones. También se permiten los realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los materiales y tratamientos permitidos.
9. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. Se utilizarán los mismos colores y acabados que en los zócalos.
10. Los vanos de los huecos de ventanas o balcones podrán estar enmarcados por recercos que no podrán sobresalir más de cinco (5) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de veinte (20) centímetros. Se utilizarán los mismos colores y acabados que en los zócalos o que en el resto de la fachada.
11. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos, serán enfoscadas y pintadas en ocre o blanco liso.

VII.3.10. Cubiertas

1. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional, pudiéndose compatibilizar con teja curva actualmente al uso y de similar forma y textura, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
2. Se permite la posibilidad de realizar azoteas con las condiciones señaladas en el título II a partir de la segunda crujía de edificación y con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta. Se pavimentarán con baldosín catalán u otro material de aspecto similar pero nunca con pavimentos bituminosos.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA N° 3

VII.4.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación en los que se identifica con el código [3].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, pudiendo coincidir la línea de edificación con la alineación exterior o quedar retranqueada según se determina en el artículo VII.4.5.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.4.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.4.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situaciones A y B, con superficie inferior a los quinientos (500) metros cuadrados.
- a) Terciario: - Hospedaje
- Comercio en situación de planta baja o en edificio exclusivo
- Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.4.4. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas.

- a) En parcelas de superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de cien (100) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.4.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación. En aquellas parcelas con un frente superior a treinta (30) metros se admite la separación de la alineación exterior siempre que el retranqueo sea, como mínimo, de tres (3) metros, señalando la alineación mediante cerramiento y ocultando medianerías existentes o posibles. Asimismo, si se trata de viviendas unifamiliares la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior siempre que ésta se materialice mediante pared de cerramiento o valla metálica.
2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o jardín. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.
3. No se permiten retranqueos a linderos laterales que dejen medianerías vistas salvo que exista compromiso documentado entre propietarios colindantes para construir de forma que la separación entre edificaciones sea, como mínimo, igual a la altura de la más alta. Esta carga sobre las parcelas deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

VII.4.6. Ocupación de la parcela (OE)

1. Excepto en el ámbito de las Unidades de Actuación el coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal y sin perjuicio de lo establecido en el artículo VII.4.10.
 - Inferior a cien (100) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de cien (100) e inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a la superficie mínima fijada para los patios de luces cerrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%).
2. En las Unidades de Actuación la edificación sobre o bajo rasante podrá ocupar la totalidad de las parcelas edificables.

VII.4.7. Altura de la edificación (OE)

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo VII.4.9, la altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2), incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.4.8. Cubiertas

1. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
2. Se permite la posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de edificación y con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta. Se pavimentarán con baldosín catalán u otro material de aspecto similar pero nunca con pavimentos bituminosos.

VII.4.9. Fachadas

1. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y con acabado en color blanco y tonos ocres, dentro de la gama de las tierras, permitiéndose los colores azul-añil y almagra en zonas restringidas de las fachadas como zócalos o recercos de puertas, balcones y ventanas. También se permiten los zócalos realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los materiales y tratamientos permitidos.
2. Quedan expresamente prohibidos los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento y los revestimientos metálicos.
3. Los materiales cerámicos sin vidriar sólo se permiten al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (Avenida de la Hispanidad y las calles Isaac Peral, Pedro Muñoz y Concepción).

VII.4.10. Condiciones especiales de ordenación

1. En parcelas de mas de cuatrocientos (400) metros cuadrados y localizadas al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (Avenida de la Hispanidad y las calles Isaac Peral, Pedro Muñoz y Concepción) se permiten condiciones especiales de ordenación de la edificación siempre que se justifique que se cumple lo que se establece en los puntos siguientes.
2. La altura de la edificación podrá alcanzar las tres (3) plantas, incluida la baja y los diez (10) metros de cornisa.
3. La ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la parcela.
4. El coeficiente de edificabilidad neta máxima será de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4 -TERCIARIO

VII.5.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de Salas de Reunión y Comercio.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.5.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- SR: Salas de Reunión
- C: Comercio

VII.5.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación en función del uso característico:

- Salas de Reunión:
 - a) Terciario: Hospedaje y Comercial
 - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos de Social-Asistencial, Cultural y Deportivo.
- Comercio:
 - a) Residencial: Se admite la vivienda de quien guarde la instalación sin superar cien (100) metros cuadrados construidos.
 - b) Terciario: Oficinas
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos Social-Asistencial, Cultural y Deportivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.5.4. Posición de la edificación

1. En las parcelas calificadas como Salas de Reunión se mantienen las condiciones de ocupación existentes.
2. En la parcela destinada a uso de Comercio la posición de la edificación en la parcela es libre, sin superar un coeficiente de ocupación del ochenta por ciento (80%).

VII.5.5. Coeficiente de edificabilidad (OE)

1. Se mantienen las edificabilidades existentes en las parcelas calificadas como Salas de Reunión.

2. El coeficiente de edificabilidad en la parcela calificada como comercio es de uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

VII.5.6. Altura de la edificación

1. En las parcelas calificadas como Salas de Reunión se mantiene la altura de la edificación existente.
2. En la parcela calificada como Comercio, la altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas y siete (7) metros de altura de cornisa.
3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIA

VII.6.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [5].
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado.

VII.6.2. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos "1º" y "2º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.6.3. Uso característico

1. En el grado 1º el uso característico es el de industria, categoría I salvo en las manzanas señaladas con un asterisco en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que el uso característico es el de industria, categorías I y II
2. En el grado 2º el uso característico es el de industria, categorías I y II

VII.6.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación, y con una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - b) Terciario: Se admiten los usos Comercial y Oficinas
 - c) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, servicios urbanos y servicios infraestructurales
2. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación y trescientos (300) metros cuadrados construidos por hectárea y sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
 - b) Terciario: - Comercial, excepto el minorista que no se permite.
- Oficinas directamente relacionadas con las industrias

- c) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.6.5. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece para cada grado:

- Grado 1º: la de trescientos (300) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de diez (10) metros.
- Grado 2º: la de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de quince (15) metros.

VII.6.6. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se establece para cada grado:
 - Grado 1º: No se establece retranqueo aunque si se produce retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros.
 - Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:
 - Grado 1º: cuatro (4) metros como mínimo.
 - Grado 2º: cinco (5) metros como mínimo.

No obstante, en el grado 1º y en las parcelas del grado 2º con superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales y testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse dicha carga en el Registro de la Propiedad.

VII.6.7. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante se establece para cada grado:

- Grado 1º: setenta por ciento (70%)
- Grado 2º: la resultante de aplicar las condiciones de separación a linderos.

VII.6.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)

1. En el grado 1º el coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
2. En el grado 2º la edificabilidad máxima se determina por aplicar las condiciones de altura y retranqueos.

VII.6.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1º: dos (B+1)
 - Grado 2º: tres (B+2)
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:
 - Grado 1º: siete con cincuenta (7,50) metros
 - Grado 2º: once (11) metros
3. La altura máxima total se establece para cada grado:
 - Grado 1º: diez (10) metros
 - Grado 2º: doce con cincuenta (12,50) metros

Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

4. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**VII.6.10. Cerramiento de parcelas**

En el grado 2º las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de cincuenta (50) centímetros de altura sobre la que se dispondrá tela metálica hasta una altura media total de dos (2) metros, excepto en los lugares de acceso a las parcelas en las que se dispondrán puertas practicables diáfanos con altura media de dos (2) metros.

VII.6.11. Cubiertas

Las cubiertas deberán estar acabadas en tono rojo similar a la teja cerámica.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

VII.7.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [6].
2. Incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en zonas residenciales que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales.
3. Para la transformación al uso residencial será condición previa la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:
 - a) Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de como mínimo treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones.

En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

- b) El nuevo viario previsto cumplirá las condiciones dimensionales establecidas en el artículo III.7.4.
- c) Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.7.2. Uso característico

El uso característico es el industrial en categoría I y situaciones A y B. Puede sustituirse por el residencial previa delimitación de una Unidad de Actuación y redacción de un Estudio de Detalle.

VII.7.3. Usos compatibles

1. En tanto se mantenga el uso actual de industria sólo se considera compatible el uso de Oficinas.
2. Con la aprobación del Estudio de Detalle, siendo el uso residencial el uso característico, se consideran compatibles los siguientes usos que se señalan a continuación:

- a) Industrial: En categoría I y situación A, con superficie inferior a los doscientos (200) metros cuadrados.
- a) Terciario: - Hospedaje
- Comercio en situación de planta baja o en edificio exclusivo
- Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.7.4. Condiciones de la parcela

1. En tanto se mantenga el uso característico actual, no cabrá efectuar segregaciones de las parcelas actuales.
2. Mediante la aprobación del Estudio de Detalle y modificación del uso característico se podrán efectuar parcelaciones con una superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

VII.7.5. Posición de la edificación

1. Mientras se mantenga el uso característico actual, las nuevas edificaciones podrán coincidir con la alineación exterior debiendo retranquearse de los restantes linderos un mínimo de cuatro (4) metros. Podrán adosarse a alguno de los linderos laterales o testero cuando la construcción colindante sea ya medianera.
2. Con la modificación del uso característico el Estudio de Detalle deberá fijar la posición de la edificación con la condición de que no queden medianeras al descubierto.

VII.7.6. Ocupación de la parcela

1. En el caso de mantenimiento del uso característico actual el coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante se establece en el setenta por ciento (70%).
2. Con la modificación del uso industrial, el Estudio de Detalle definirá la ocupación de la o las parcelas netas resultantes que no podrá superar el ochenta por ciento (80%) una vez descontada la superficie de las parcelas que se destinen a usos dotacionales y viario.

VII.7.7. Coeficiente de edificabilidad (OE)

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo aplicado sobre la parcela actual no superará el cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

VII.7.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2), incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.

2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.7.9. Condiciones estéticas

1. En tanto se mantenga como uso característico el industrial serán de aplicación los artículos VII.6.10. y VII.6.11. que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza n° 5.
2. Con la modificación del uso característico al residencial serán de aplicación los artículos VII.4.8. y VII.4.9 que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza n° 3.

CAPITULO 8. ORDENANZA N° 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

VII.8.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:2.000.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por el sistema de expropiación.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.8.2. Uso característico

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:
 - E: Educativo
 - D: Deportivo
 - CUL: Cultural
 - SAN: Sanitario
 - SAS: Social asistencial
 - R: Religioso
 - PA: Público-administrativo
 - SU: Servicios urbanos
 - SI: Servicios infraestructurales
2. En las parcelas calificadas con el código "PO" - Equipamiento de uso Polivalente - podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

VII.8.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**VII.8.4. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas como suelo no urbanizable deberán guardar de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

VII.8.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - Cultural, religioso y público-administrativo: dos (2) m²/m².
 - Educativo, Sanitario, Social asistencial y servicios urbanos: cero con ocho (0,8) m²/m².
 - Deportivo y servicios infraestructurales: cero con seis (0,6) m²/m².
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan de Ordenación Municipal, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

VII.8.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

VII.8.7. Condiciones estéticas

Se tomarán como referencia las condiciones aplicables sobre acabado de fachadas y cubiertas establecidas para la zona en que se ubique la parcela dotacional. La solución que se adopte deberá ser objeto de informe previo por la Comisión de Obras.

CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

VII.9.1. Delimitación y desarrollo

1. Las Unidades de Actuación delimitadas en el suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan de Ordenación Municipal establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización o edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título I de estas Normas y que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Actuación.
2. Las Unidades de Actuación se delimitan en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología "UA" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Actuación.
3. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Actuación podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle siempre que no se reduzcan las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.
4. Las parcelas con edificaciones ocupadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal e incluidas en Unidades de Actuación podrán mantener el uso de que se trate para lo que se permiten obras de consolidación y reforma.
5. La presentación para su aprobación por el Ayuntamiento de los Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución previstos en el desarrollo de las Unidades de Actuación deberá producirse en el plazo de dos (2) años desde la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

VII.9.2. Remisión a las fichas particulares (OE)

1. Cada una de las Unidades de Actuación, que constituyen áreas de reparto independientes, tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas a continuación.
2. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en estas Normas en sus títulos segundo, tercero y cuarto.
3. La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Actuación se entiende como máximo absoluto que no podrá ser superado en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. En dicha edificabilidad no se incluye la del equipamiento público.
4. Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la LOTAU deberá cederse la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo donde localizar el diez por ciento (10%) de la edificabilidad fijada para cada Unidad de Actuación.
5. La ordenanza de aplicación que se establece en cada ficha, sin perjuicio de lo señalado en el punto 4 del artículo anterior, es de aplicación en cuanto a condiciones de uso y edificación que se establecen en la ordenanza correspondiente, excepto en lo referido a

ocupación de parcela que podrá aumentarse para alcanzar la edificabilidad bruta establecida para cada Unidad de Actuación.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PLANO Nº C-2.1 y C-2.4		UNIDAD DE ACTUACION Nº 2	
OBJETIVOS:		• Ordenar la edificación sobre gran parcela obteniendo suelo para dotaciones locales	
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN:	Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS:	Programa de Actuación Urbanizadora con Estudio de Detalle	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	4.304	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,950
	ORDENANZA DE APLICACION:	Zona 3	
	CESIONES PARA DOTACIONES:	1.554 m ² para equipamiento	

PLANO Nº C-2.8		UNIDAD DE ACTUACION Nº 3	
OBJETIVOS:		• Recalificar como suelo residencial terrenos calificados anteriormente como suelo industrial	
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN:	Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación para formalizar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	1.099	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 1,000
	ORDENANZA DE APLICACION:	Zona 3	

PLANO Nº C-2.5		UNIDAD DE ACTUACION Nº 4	
OBJETIVOS:		<ul style="list-style-type: none"> • Completar la trama urbana dando continuidad al viario existente y obteniendo suelo para dotaciones. • Recalificar para usos residenciales terrenos vacantes calificados como industrial. 	
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN:	Indirecta o Directa	INICIATIVA: Privada o Pública
	INSTRUMENTOS:	Programa de Actuación Urbanizadora	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	6.145	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,785
	ORDENANZA DE APLICACION:	Zona 3	El 20% de la edificabilidad total se destinará a viviendas protegidas
	CESIONES PARA DOTACIONES:	1.290 m ² de viario y 1.833 m ² para equipamiento	

PLANO Nº C-2.5		UNIDAD DE ACTUACION Nº 7	
OBJETIVOS:		• Recalificar para usos residenciales terrenos sin uso actual y calificados como industrial	
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN:	Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS:	Programa de Actuación Urbanizadora con Estudio de Detalle	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	6.100	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,831
	ORDENANZA DE APLICACION:	Zona 3	El 20% de la edificabilidad total se destinará a viviendas protegidas
	CESIONES PARA DOTACIONES:	1.005 m ² de viario, 912,5 m ² de zonas verdes y 1.014 m ² para equipamiento	

CAPÍTULO 10. FICHAS DE ÁMBITOS CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

APA-SECTOR II



ANTECEDENTES:	fecha
PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	28 - MAYO - 2002
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado definitivamente	29 - JULIO - 2004

ESTADO DE EJECUCIÓN:
El sector se encuentra urbanizado

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		índice	m ²
SUPERFICIES:	TOTAL		27.970
	SUELO RESIDENCIAL		15.271
	EQUIPAMIENTO		1.802
	ZONAS VERDES		2.797
	VIARIO		8.100
EDIFICABILIDAD:	RESIDENCIAL	0,59	9.010
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 98			

NORMATIVA	
Residencial	Las condiciones de uso son las establecidas para la zona 3
	Las condiciones de edificación aplicables son las de la zona 3, con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> • parcela mínima de 100 m² y fachada de 6 metros. • edificabilidad neta de 0,59 m²/m².
Equipamiento y Servicios Públicos	Las condiciones de uso y edificación se establecen en la ordenanza nº 7 con el uso característico Polivalente

APA-SECTOR BERENGUEL



ANTECEDENTES:	fecha
PAU/PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	8 - JULIO- 2002
PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	5 - NOVIEMBRE -2003
PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente	15 - NOVIEMBRE - 2004

ESTADO DE EJECUCIÓN: El sector se encuentra urbanizado

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		indice	m ²
SUPERFICIES:	TOTAL		46.912,60
	SUELO RESIDENCIAL		22.967,92
	EQUIPAMIENTO		5.027,11
	ZONAS VERDES		4.696,13
	VIARIO		14.221,44
EDIFICABILIDAD:	RESIDENCIAL	1,1	25.264,71
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 211			

NORMATIVA	
Residencial	Las condiciones de uso son las establecidas para la zona 3
	Las condiciones de edificación aplicables son las de la zona 3, con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> • parcela mínima de 150 m² y fachada de 8 metros. En parcelas de más de 225 m² se podrán agrupar varias unidades de vivienda siempre que no se colmaten los demás parámetros, en especial el techo de edificabilidad máxima. • edificabilidad neta de 1,1 m²/m².
	Cuando la edificación se retranquee de la alineación exterior el cerramiento de la parcela se resolverá mediante elementos ciegos de un metro de altura mínima del mismo acabado que la fachada de la edificación y completados, en su caso, con protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales, o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,5 metros. También se admite que sean de elementos ciegos en toda su altura con el mismo límite máximo.
Equipamiento y Servicios Públicos	Las condiciones de uso y edificación se establecen en la ordenanza nº 7 con el uso característico Polivalente