

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TORTOLA DE HENARES

TITULO II REGULACION DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO 5.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

ART. 5.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

5.1.1. Clasificación del Suelo Rústico.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Rústico aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo.

5.1.2. Categorías de Suelo Rústico.

El suelo Rústico se divide en las siguientes categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos y de acuerdo con la legislación urbanística:

- 1.- Suelo Rústico Común o de Reserva (SRC).
- 2.- Suelo Rústico Protegido (SRP) con 6 áreas diferenciadas:
 - Suelo Rústico Protegido por su interés paisajístico (PA).
 - Suelo Rústico Protegido por su interés forestal (FO).
 - Suelo Rústico Protegido por afección de cauces y riberas (RIB).
 - Rústico Protegido por su interés ecológico (EC).
 - Suelo Rústico Protegido por su interés agropecuario (AG).
 - Suelo Rústico Protegido por su interés cultural (CU).

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo, además del suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos según se define en la presente normativa.

La regulación de estas categorías se establece en el Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Con independencia de esta división en categorías, en Suelo Rústico se establecen usos específicos singulares, que se regulan además de por sus condiciones establecidas para la categoría de suelo correspondiente, por directrices específicas de ordenación, preservación del medio e impacto para cada uno de ellos de acuerdo a lo definido en la presente normativa.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TORTOLA DE HENARES

5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración del BIC, medio ambiente, navegación aérea, etc.

5.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

5.1.5. Infraestructuras territoriales.

En el plano de Clasificación del Suelo se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en este Plan de Ordenación Municipal para las instalaciones de utilidad pública o interés social o instrumento urbanístico de desarrollo contemplado en la legislación.

Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por este Plan de Ordenación Municipal permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste a los trámites administrativos previstos en la legislación.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este Plan de Ordenación Municipal será necesaria la tramitación de un Plan Especial o instrumento urbanístico de desarrollo contemplado en la legislación.

ART. 5.2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

5.2.1. Régimen de la propiedad del suelo.

Las facultades y derechos que definen el derecho de propiedad de los terrenos clasificados como Suelo Rústico se regulan por la Legislación Urbanística.

En cualquier caso el suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Las edificaciones permitidas que se regulan en la presente Normativa lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo Rústico o de los que estén asociados al mismo, y excepcionalmente de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo Rústico imponen estas Normas Urbanísticas, no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

5.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeren en estas Normas, así como las contempladas en la legislación, para el Suelo Rústico están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa calificación urbanística en su caso por la Comunidad Autónoma las parcelaciones, los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos en la presente Normativa así como cualquier otro establecido por la Legislación Urbanística vigente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni de la naturaleza del suelo.

5.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas de esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, sin subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio-Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades, incluso por falta de exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, requerirá su previa autorización de acuerdo a la Legislación Urbanística vigente.

Las instalaciones existentes en el Suelo Rústico con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente Plan, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en la presente Normativa, quedando sujeta al régimen establecido en el artículo 2.4.3. de estas Normas Urbanísticas.

Art. 5.3.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales o instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan de Ordenación Municipal en el Suelo Rústico solo se podrán redactar Planes Especiales o los previstos en la Legislación Urbanística. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la Legislación Urbanística, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales e instrumentos de desarrollo del planeamiento podrán ser pues:

- A.- Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- B.- Protección de vías de comunicación.
- C.- Protección del Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- D.- Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- E.- Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F.- Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G.- Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

H.- Cualquier objetivo contemplado en la legislación urbanística y sectorial.

Se podrán redactar también Planes Especiales y otros instrumentos cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma o cualquier otra Administración competente de la instalación de que se trate, siempre en el marco de la legislación correspondiente.

5.3.2. Determinaciones.

Dichos instrumentos deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en este Plan.

ART. 5.4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

5.4.1. Oportunidad.

En la tramitación de la calificación urbanística de obra, instalación edificación o actividad regulada por la Legislación de Protección del Medio Ambiente se solicitará del promotor por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y Urbanismo, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

La evaluación de Impacto Ambiental se regula por el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Reglamento de Ejecución (R.D.L. 1131/1988 de 30 de Septiembre), así como por la Ley 5/1.999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha (DOCM nº 26 de 30-4-1.999) y por legislación de Protección del Medio Ambiental.

5.4.2. Fines.

Los contenidos en los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- a). La situación de la instalación en el medio.
- b) El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores texturas de los acabados etc.
- c) El tránsito de vehículos.
- d) La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- e) El uso impropio del medio físico.
- f) En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la presente normativa.

5.4.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

a) Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

b) Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

c) Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

d) Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

e) Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

5.4.4. Tramitación, Resolución y efectos.

El estudio se presentará ante la Comisión Provincial de Urbanismo y órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

El estudio de impacto ambiental podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de los Organismos Autonómicos competentes.

Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos solicitados, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de las medidas correctoras y protectoras que pudiera indicar la Comisión Provincial de Urbanismo o el órgano competente que corresponda.

ART. 5.5. PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

5.5.1. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sena meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

5.5.2. Carácter rústico.

A.- En Suelo Rústico solo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo en cada caso establecida por la Comunidad Autónoma.

B.- Las parcelaciones en suelo rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo dispuesto en el párrafo siguiente.

C.- La licencia municipal para las parcelaciones en suelo rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en la Legislación relativa a Unidades Mínimas de Cultivo.

D.- El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de las actividades mineras.

E.- En Suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda producirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en la presente normativa.

F.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establece en la presente normativa.

G.- Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

5.5.3. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la Legislación urbanística o de las determinaciones de esta Normativa.

5.5.4. Licencias y autorizaciones anteriores.

No podrán autorizarse una parcelación en suelo rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior, ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

5.5.5. Licencia Municipal y Calificación Urbanística previa.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

5.5.7. Edificaciones existentes.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura, requiriéndose el informe de acuerdo con la Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo rústico, será la siguiente:

I.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación Urbanística como las determinaciones específicas del presente Plan de Ordenación Municipal, en donde se deberá recoger

A.- Objetivos de parcelación.

B.- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C.- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

D.- De existir, se describirá asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificativas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en su caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este Plan de Ordenación Municipal.

III.- Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V.- En el caso de tratarse de suelo de regadío, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos previstos en la Legislación de Unidades Mínimas de Cultivo.

VI.- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

ART. 5.6. NUCLEO DE POBLACION.

5.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan de Ordenación Municipal o por los Planes de los municipios colindantes.

B. Cuando situado una circunferencia de sesenta (60) metros de radio con centro en la edificación que se proyecte, se dé la circunstancia de que queden incluidas, además, otras cinco edificaciones destinadas a uso residencial.

C.- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1º Cuando la edificación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2º Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan de Ordenación Municipal se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Administración competente, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4º Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

5º Por cualquier otra circunstancia contemplada en la Legislación Urbanística.

ART. 5.7. REGIMEN DE USOS.

5.7.1. Usos principales o característicos en Suelo Rústico.

Son los usos principales o característicos del Suelo Rústico:

Los agropecuarios o forestales.

Las actividades extractivas.

El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

5.7.2. Usos compatibles:

Son usos compatibles:

Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.

Los usos vinculados a las obras públicas.

La industria que, por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.

La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

5.7.3. Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los demás.

5.7.4. Establecimiento de los usos admisibles.

Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo Rústico.

ART. 5.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

5.8.1. Uso Agropecuario.

El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- a) Instalaciones anejas a la explotación como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- b) Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que emplacen.
- c) Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación al respecto de la Comunidad Autónoma.

5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

- a) Las canteras.
- b) La extracción de arenas y áridos.
- c) Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- d) Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad Autónoma y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- a) Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma.
- b) Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- c) Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural. Se definen los siguientes tipos:

A. De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren adaptación del medio y la capa vegetal y con obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

B. De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los primeros se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución para el ámbito necesario. Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución con las siguientes condiciones:

a) El ámbito será además de la parcela en la que se pretende ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).

b) El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 4,5 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

La superficie edificada total que el proyecto contenga agota la edificabilidad permitida para la actividad que se solicita.

La documentación contendrá:

Justificación de la necesidad del emplazamiento.

Estudio de impacto sobre el medio físico.

Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

Sistemas de depuración de vertidos.

Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

Programación y fases.

Gestión del proyecto.

La calificación urbanística y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades se realizarán de acuerdo con la legislación urbanística y vendrá precedida por la declaración de utilidad pública o interés social.

5.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su calificación urbanística y posterior licencia municipal se realizará de acuerdo con la legislación urbanística y vendrán precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Las dotaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social propiamente dichas son aquéllas y sólo aquéllas que conllevan la instalación de una dotación, servicios o infraestructura de carácter social y no puedan ser enclavadas en el Suelo Urbano.

No obstante, podrán ser tramitadas como tales aquellas otras instalaciones que, aun no constituyendo una dotación, servicios o infraestructura de carácter público, así se establezca en la presente normativa.

5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- a) Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- b) Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro.
- c) Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- d) Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la calificación urbanística y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el establecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

La calificación urbanística y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrán precedidas de la declaración de utilidad pública o interés social.

5.8.7. Vivienda Unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- a) Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
- b) Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.
- c) Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación, así como otras edificaciones auxiliares y complementarias.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,02 m²/m².

La altura máxima será de 7,00 metros y dos plantas. Los retranqueos mínimos a cualquier linde serán de 5 metros y de 15 metros a ejes de caminos.

La finca vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a 1,5 hectáreas sin que la densidad pueda superar la de una vivienda por cada 2 hectáreas.

ART. 5.9. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

Su superficie máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo y nunca excederá de 75 m² construidos. La altura máxima será de 4,50 metros medidos desde el terreno a la cumbre.

Se separarán un mínimo de 3 m. a los bordes de los caminos y 3 m. a todos los linderos salvo acuerdo con el propietario colindante.

Se construirán en piedra o en cualquier material siempre que se revista y se pinte en colores ocres o tonos claros. Se cubrirán con teja curva.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas.

Su superficie no superará el 20% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será de dos plantas, sin sobrepasar los 8,5 metros de altura en cumbre medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en cuyo caso no podrán superar los 12 metros. Los elementos al servicio de las instalaciones, que sobrepasen los 12 metros de altura habrán de justificarse técnicamente. Su retranqueo mínimo igual a la mitad de su altura y como mínimo 3 m. a todos los linderos y 5 a los caminos.

Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, granjas.

Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

Los retranqueos serán como mínimo de 5 m. a los viales y de 3 m. a los demás linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m². No obstante para las parcelas existentes en el momento de la aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal y cuya superficie sea inferior a 2.500 m² podrá admitirse un mayor índice de edificabilidad siempre que la superficie máxima construida resultante no exceda de 500 m².

Los proyectos contemplarán la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos

5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La superficie máxima edificable será la necesaria para la instalación.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

5.9.3. Edificaciones vinculadas a instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 5.8.3. no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de kiosco o pérgola, así como mobiliario como bancos y mesas de madera.

En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- a) No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 1,5 hectáreas.
- b) La edificabilidad será la mínima imprescindible, a juicio del órgano competente de la Comunidad Autónoma, para la instalación que se prevea.
- c) Los retranqueos serán como mínimo de 5 m. a los viales y de 3 m. a los demás linderos.
- d) La altura máxima será de 6 m. Excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura de superficie en planta máxima de 25 m².
- e) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.
- f) La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

La edificación tendrá el volumen y altura necesaria para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

5.9.5. Edificaciones vinculadas a obras públicas.

La altura máxima será de 4,50 m.

5.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

5.9.7. Condiciones de la edificación común a todos los tipos.

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Comunidad Autónoma solicitar del promotor previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

3. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, y en ningún caso sobrepasará en su base los 0,50 metros sobre la rasante en cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alumbrado sin púas, etc.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios espino, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que pueda tener un ancho superior a 12 metros, o del régimen específico de las Vías pecuarias.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

En Suelo Rústico Protegido quedan prohibidos los vallados y cercados de todo tipo que afecten contra las condiciones de especial protección en cada ámbito.

5. Condiciones estéticas.

I.- Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en la Legislación Urbanística, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose mediante faldones de inclinación similar a los habituales, en el entorno, quedando prohibido el empleo de cubiertas planas.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores terrosos al enfoscado, en paramentos verticales y la cubierta de teja cerámica curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado.

II.- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y a las áreas de aparcamiento cuando las hubiere con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno natural.

III.- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad Autónoma competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

IV.- Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecte a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinan por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agente meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

ART. 5.10. CONDICIONES DE LA RED VIARIA.

5.10.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Legislación Urbanística y Sectorial.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

5.10.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones mínimas en ambos márgenes, de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino. Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto del aquí señalado.

El ancho de pista afectado será de 5 m. comprendiendo: banda de rodadura central con tratamiento de 3 m. de ancho y pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 0,5 m., y arcén cuneta 0,5 m. de ancho a ambos márgenes.

CAPITULO. 6.- REGULACION POR CATEGORIAS.

ART. 6.1. SUELO RÚSTICO COMUN O DE RESERVA.

Se integra en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales. etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en este Plan y en la legislación urbanística para el Suelo Rústico.

Son usos prohibidos todos los demás y en particular:

Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos.

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo Rústico.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agroindustriales como las de explotaciones ganaderas, establos, gallineros, etc. deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas con menor impacto paisajístico.

ART. 6.2. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

El criterio imperante en la delimitación del Suelo Rústico Protegido radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas (cauces) por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

Al Suelo Rústico Protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las normas generales establecidas en el capítulo anterior en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los correspondientes ámbitos que abarca cada categoría de Suelo Rústico Protegido son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección en cauces y láminas de agua que se establecen en el presente capítulo que en todo caso se sujetarán a la legislación de Aguas, así como las zonas de protección de carreteras e infraestructuras definidas por la legislación sectorial, aún cuando no estuvieran especificadas en planos.

Hay que tener en cuenta que en algunas de estas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

6.2.1. Condiciones específicas del Suelo Rústico Protegido por su interés paisajístico (PA).

Se refiere a la protección de medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por este Plan de Ordenación Municipal.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva o Común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del núcleo urbano. Estas construcciones sólo se podrán realizar en los emplazamientos y soluciones tales que no

interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C. Quedan prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de zona. Estos se realizan con una parte opaca de 0.5 m de altura y otra diáfana de 2 m máximo. Los vallados deberán permitir el libre paso de fauna silvestre a través de los mismos. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que atenten contra las condiciones de especial protección.

F. Queda prohibida la extracción de áridos incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.2. Condiciones específicas del Suelo Rústico Protegido por su interés forestal (FO).

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjunto de especies arbóreas dentro del Suelo Rústico, que puedan ser objeto de explotación forestal estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación o instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal mayor de 30 hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación. Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo Rústico de Reserva o Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

B. Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

D. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

E. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

F. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Estos se realizan con una parte opaca de 0.5 m de altura y otra diáfana de 2 m máximo. Los vallados deberán permitir el libre paso de fauna silvestre a través de los mismos. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que atenten contra las condiciones de especial protección.

G.-La parcela mínima establecida a efectos de segregaciones se establece en treinta hectáreas (30 Ha.).

H. Solamente podrá levantarse, con carácter ordinario, en este tipo de suelo instalaciones al servicio de explotaciones forestales efectivas, y en los ámbitos en que menos afecten a las masas forestales. A estos efectos podrán abrirse caminos de saca forestal en las condiciones que establezca el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma.

I. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

J. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma, siendo un acto sujeto a Licencia tal como establece la Legislación Urbanística.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma.

6.2.3. Condiciones específicas para el Suelo Rústico Protegido por afección de cauces y riberas (RIB).

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Legislación de Aguas, en una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

Quince metros en cauces de corrientes naturales discontinuas.

Veinticinco metros en corrientes naturales de los cauces continuos y lagunas a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Los terrenos comprendidos dentro de las áreas delimitadas en planos o de línea de protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico común, y aquellas otras destinadas a la explotación agropecuaria e las fincas. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos. Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan material, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, a modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior.

D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, si estas operaciones no vienen obligadas por las labores agrícolas. Las labores agrícolas no deberán afectar a la vegetación de ribera, ni perjudicar la erosionabilidad de los suelos (Apartado D del artículo 6.2.3. de la memoria del Plan).

D. Sólo se permitirán las instalaciones para la extracción de áridos, si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos y previo informe de la Administración competente. Cuando sea permitida la explotación de áridos, se deberá realizar 0,5 metros por encima de la máxima oscilación del nivel freático y no formen lagunas residuales, como viene reflejado en el apartado E del artículo 6.2.3. de la memoria del Plan.

E. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras. Los vallados además no deberán impedir el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, salvamento de personas o bienes, etc.

F. Queda prohibida la tala de árboles, excepto las necesarias para conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos. No se permiten actividades que afecten al cauce, a la vegetación de ribera o a otras masas boscosas protegidas según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. Por otra parte según establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE nº 103, de 30 de abril de 1.986) se determina en su artículo 7, una zona de policía de 100 m desde el cauce, dentro de la cual las construcciones, instalaciones o actividades que se lleven a cabo precisan autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo (vallados, instalaciones...).

6.2.4. Condiciones específicas para el Suelo Rústico Protegido por su interés ecológico (EC).

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en el Plan de Ordenación Municipal que permiten por su estado físico y características la preservación del medio natural no alterado, sin perjuicio de su posibilidad expresa de uso para labores y cultivos agropecuarios. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. A este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstas en un Plan Especial que se redactará para el desarrollo de este suelo, en cuyo caso se permitirán 2 viviendas para guarda del territorio cada 100 Ha de suelo

B. Se prohíben los movimientos de tierras y la tala de árboles, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas contempladas en el Plan Especial, y las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

C. Que prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en cualquier dimensión.

E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Estos se realizarán con una parte opaca de 0.5 m de altura y otra diáfana de 2 m máximo.

Los vallados deberán permitir el libre paso de fauna silvestre a través de los mismos. En suelo rústico protegido se prohíben los vallados y cercados de todo tipo que atenten contra las condiciones de especial protección.

F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.5. Condiciones específicas del Suelo Rústico Protegido por su interés agropecuario (AG).

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación agrícola o ganadera extensiva o intensiva. Regirán las siguientes condiciones:

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan especialmente prohibidos los usos:

- a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de recursos hidráulicos o asociados al uso pecuario.
- b) Comercial, salvo la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.
- c) Hotelero.
- d) Almacenes no agropecuarios.

B. Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de ubicarse en este tipo de terrenos y no sea posible su localización en Suelo Rústico de Reserva o Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agropecuario de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en el apartado A.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengán obligados por la explotación del Suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios, así como las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca. Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

6.2.6. Condiciones específicas del Suelo Rústico Protegido por su interés cultural (CU).

Esta protección se dirige a la preservación de las áreas en que existe posibilidad de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos (Carta Arqueológica que se incorpora a estar normativa) o de cualquier otra índole, así como a los trazados tradicionales de vías pecuarias. Todas aquellas actuaciones que afecten a zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia

de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. Será de aplicación en todo caso la Normativa Sectorial específica para estos yacimientos, así como las condiciones siguientes:

A. Construcciones y movimientos de tierras en general.

Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias.

B. Protección cautelar por nuevos hallazgos.

Si en algún punto del suelo rústico no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio cien metros, en tanto no se modifique el Plan de Ordenación Municipal para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.

C. Condiciones especiales para las Vías Pecuarias.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Legislación de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad Autónoma encargado de su gestión.

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles.

Condiciones particulares:

- a) Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado sin autorización previa del Órgano de la Comunidad Autónoma encargado de su gestión. Guadalajara
- b) Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- c) Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal. Las vías pecuarias vienen definidas, así como su anchura y longitud Plano de Ordenación nº 1 y en el Anejo Nº 3 de la Memoria Informativa y Justificativa (Clasificación y Trazado de las Vías Pecuarias), contemplando la delimitación de las mismas a su paso por el término municipal. Para ello se solicitará a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, la delimitación de las mismas.

ART. 6.3- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO.

6.3.1. Delimitación.

El suelo adscrito a todas las infraestructuras y equipamientos que parcial o totalmente deban estar ubicados en Suelo Rústico se clasifica con Suelo Rústico Protegido, por razón de la preservación de la funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos o instalaciones, de acuerdo con la Legislación Urbanística. Entre estos

6.3.2. Normativa sectorial concurrente.

A las infraestructuras y los equipamientos especiales en Suelo Rústico les son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se especifican. Todos los equipamientos deberán resolver la depuración de vertidos.

6.3.3. Vertederos y escombreras.

Se sujetará al Plan de residuos de Castilla La Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de mayo), perteneciendo el municipio al AGES 6-UNION 6.1. Campilla-Alcarria Alta.

6.3.4.- Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Se realizarán la construcción de una estación depuradora, al objeto de evitar los vertidos directos a los cauces.

Su ejecución se realizará previamente al desarrollo de los Sectores urbanizables. Para su instalación será preceptivo la realización de un estudio de impacto ambiental.

TITULO III

REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1. AMBITO DE APLICACION.

7.1.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, donde se expresa asimismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

7.1.2. Regulación de usos y aprovechamientos.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de Ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros así como las diferentes zonas de ordenanza, se definen en el Capítulo 11 siguiente.

ART. 7.2. UNIDADES DE GESTION (ACTUACIÓN).

7.2.1. Condiciones de desarrollo y gestión.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

7.2.2. Diferentes unidades de gestión.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Actuación, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- a) Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- b) Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- c) La actuación tiene viabilidad económica en sí misma. Su sistema de actuación, de entre los que regula la Legislación Urbanística, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que se establecen en la referida legislación.

B.- Actuaciones Directas, que son de ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la Ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son de ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en el Plan de Ordenación Municipal se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

7.2.3. Actuaciones directas.

Dentro de los ámbitos correspondientes a actuaciones directas, las presentes Normas Urbanísticas o en su caso el Ayuntamiento podrán delimitar unas áreas en las que es obligatorio proceder a su urbanización, con obligación real por los particulares titulares de suelos dentro de las mismas, no sujetos al régimen general de ejecución de carácter sistemático. En estas áreas, consolidadas por la edificación, no se condiciona la actividad edificatoria a la urbanización sin perjuicio de la obligación legal para edificar de consideración de los terrenos como solar.

ART. 7.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

7.3.1. Desarrollo.

En aplicación de lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Actuación en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto se desarrollarán de acuerdo con el procedimiento de expropiación.

C.- Actuaciones Directas.

En aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos establecidos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión / actuación diferenciados, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente capítulo 11.

7.3.2. Formulación de planes y proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan de Ordenación Municipal, se podrá proceder a la formulación de los Planes y Proyectos señalados en el Artículo 3.2., así como cualquier otro de acuerdo con la legislación urbanística.

7.3.3. Ejercicio de Derecho a Edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal y en la legislación urbanística, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar

7.3.4. Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Apartado 3.3. de estas Normas y de acuerdo con la Legislación Urbanística.

ART. 7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión / actuación.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considera tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión / actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

7.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan de Ordenación Municipal establece para cada parcela.

7.4.3. Cesión de viales, dotaciones, sistemas generales y aprovechamiento lucrativo.

Las cesiones de terrenos correspondiente a viales, dotaciones, sistemas generales y la parte correspondiente de aprovechamiento lucrativo será para cada parcela la establecida en la legislación urbanística.

ART. 7.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A.). CONDICIONES ESPECIFICAS

7.5.1. Fichas de Unidades de Actuación.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 7.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presente Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 8.1. REGULACION DE LOS USOS.

El Plan de Ordenación Municipal regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como Rústico se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

AR. 8.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan de Ordenación Municipal como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

8.2.1. Uso Principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

8.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

8.2.3. Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

AR. 8.3. ESTRUCTURA DE USO.

8.3.1. Esquema

Las presente Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo.

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº	USO	CLASE	CATEGORIA DESCRIPTIVA
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCIA	1º. VIVIENDA UNIFAMILIAR 2º. VIVIENDA MULTIFAMILIAR 3º. RESIDENCIA COLECTIVA (no hotelero) - R. Religiosa - Colegios Mayores - Casas de huéspedes (hasta 10 camas)
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1º. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PUBLICO (Hasta 200 m2). Unica razón comercial) 2º. LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2) Única razón comercial. 3º. GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1500 m2). Unica o varias razones comerciales. 4º. GRANDES CENTROS COMERCIALES (1.500 m2 a 5.000 m2) 5º. GRANDES CENTROS COMERCIALES. (mayores de 5.000 m2)
		HOSTELERO	6º. INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m2 (Incluidas intalaciones complementarias) 7º. INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 m2 (Incluidas instalaciones complementarias) 8º. INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITACIONES Y 2.500 m2 (Incluidas intalaciones complementarias).
		CENTRO DE REUNION	9º. ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACIÓN EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NIHOSPEDAJE. 10º. ESTABLECIMINEOTS DE REUNION Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS (Salas de fiestas, discotecas) 11º. ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1º DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES. 2º. OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO. 3º OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO. 4º. OFICINAS DE ADMISNITRACION SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
4	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1º. EDUCACIÓN PREESCOLAR (titularidad publica o privada) 2º. EDUCACIÓN GENERAL BASICA (EGB) (titularidad publica o privada) 3º. EDUCACIÓN BUP/COU/FP (titularidad publica o privada) 4º. EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (titularidad publica o privada) 5º. OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de música, Educación Física, etc.) 6º. ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicio de Enseñanza General) 7º.- CENTROS CULTURALES. MUSEOS Y BIBLIOTECA
		ASISTENCIAL	8º. CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva) - club de ancianos - Guarderia 9º. CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva) - Residencia de Ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	10º. ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (titularidad pública o privada) - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas. - Odontología.

			<ul style="list-style-type: none"> - Laboratorios. - Enfermería <p>11º ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (titularidad pública o privada)</p> <ul style="list-style-type: none"> - hospitales - clínicas - sanatorios <p>12º. ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (titularidad pública o privada)</p>
		SERVICIO PUBLICO	13º. CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		RELIGIOSO	14º. CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA. 15º. CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		DEPORTIVO	16º. ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES. 17º. ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5	INDUSTRIAL	INDUTRIAS ORINARIA Y TALLERES	1º. ACTIVIDAD TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES 2º. ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL 3º. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES. 4º. ACTIVIDADES ESPECIALES.
		INDUSTRIA AGROPECUARIA	5º. INDUSTRIA TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA
		EXTRACTIVA	6º. INDUSTRIA EXTRACTIVA.
		ALMACENAMIENTO	7º. COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS.
		ALMACENAMIENTO	8º. COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES. 9º. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS. 10º. ALMACENAMIENTO ESPECIAL /SILOS <ul style="list-style-type: none"> - Depositos de agua - Depositos de combustible.
		GARAJE APARCAMIENTO	11º. ASOCIADO A OTROS USOS (sin explotación comercial)
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1º. AREAS AJARDINADAS 2º. AREAS DE JUEGOS INFANTILES 3º. PARQUE URBANO
		PROTECCIÓN	4º. PROTECCIÓN DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS. 5º. PROTECCIÓN DE INTRAESTRUCTURAS
7	INFRAESTRUCTURAS BASICAS		
8	RED VIARIA		1º. PEATONAL 2º. RODADA / DE COEXISTENCIA
9	USO AGROPECUARIO		1º. CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE 2º. INTALACIONES PARA ALMACENAMIEO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA. 3º. INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN 4º. INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION.

ART. 8.4. USO RESIDENCIAL.

8.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

Categoría 1ª. Vivienda Unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

Categoría 3ª. Residencia Colectiva, o espacio edificado para residencia permanente sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos privadas, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clase y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y formen un continuo edificado.

8.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Clases y Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada y practicable no sea menor de 1/12 de la superficie útil en planta de la estancia que se considere

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros por segundo para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño Familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia Mínima	5000 W	8.000 W

C.3. De red de Saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo con un total de superficie útil mínima cerrada de 37,00 m². estableciéndose las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Estar-comedor: 15 m² en viviendas de tres o menos dormitorios, y 20 m² en viviendas de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m, de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m., el individual y 10 m² con un lado mínimo de 2,40 m. el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

Baño: 3 m². con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 m.

Aseo: 1,10 m², que estará compuesto de inodoro y lavabo.

Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a la cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado de 0,85 metros pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

F.- Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G.- Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

ART 8.5. USOS TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTRO DE REUNION.

8.5.1. Definición y categorías:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio

(centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el presente apartado de las Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian Tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

- Clase comercio:

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

Categoría 3ª. Galería y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 4ª. Grandes Centros comerciales de 1.500 m² a 5.000 m² de superficie de zona de ventas, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 5ª. Grandes centros comerciales mayores de 5.000 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Clase hostelería:

Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Clase centros de reunión.

Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en locales cerrados.

Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

8.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

La altura mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases de Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

B.- Condiciones de servicios higiénicos:

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C) Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1^a a la 9^a contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10^a y 11^a se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4^a y 5^a obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto los dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 8.6. USO TERCIARIO OFICINAS.

8.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el presente apartado de las Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª.- Oficinas de la Administración sin atención al público.

8.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- La altura mínima será de 3,00 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 8.7. USO DOTACIONAL.

8.7.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a educación y la cultura,

guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

Categoría 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU, FP), de titularidad pública o privada.

Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación Física y deporte, etc.).

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada. (Hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase servicios públicos:

Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficinas de correos, cuarteles de la G.C. etc.).

- Clase Religioso:

Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo.

Categoría 16. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría 17. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

8.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos así como todas aquellas otras disposiciones

vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación. (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúen estas Normas para este uso.

8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

8.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportiva.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Administración competente en Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 8.8. USO INDUSTRIAL.

8.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las

mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres.

Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas. **Categoría 3ª.** Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria.

Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria extractiva.

Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio ústico.

Clase Almacenamiento.

Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento.

Categoría 11ª.- Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

8.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que exponen en la siguiente tabla:

LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES						
CATEGORÍA INDUSTRIAL	FUERA DE POLIGONO			EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO INDUSTRIAL	
	Edificio no excluido					
	Cualquier planta	Planta baja	Edificio Exclusivo			
1º	300 0,05 5	500 0,05 10	Libre 0,1 60			M2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
2º		500 0,085 10	Libre 0,1 90	Libre 0,1 350		M2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
3º				Libre ilimitada ilimitada		M2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
4º				Libre ilimitada ilimitada	Libre ilimitada ilimitada	M2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

F. La superficie de producción y/o almacenaje destinado a tal fin en la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- ..Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de la menos 2,5 metros por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.
- Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retanqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

8.8.3.- Condiciones particulares de la Clase Garaje Aparcamiento.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.

Los radios de giro mínimos serán de 6 m y los accesos tendrán un ancho de 2,50 m. Las rampas necesarias no superarán el 16% de pendiente en tramos rectos y el 12% en tramos curvos.

En salidas directas a aceras, y para garajes de más de dos vehículos, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2% de 4 metros de longitud, interior a la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco metros.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego de acuerdo a la normativa de Protección contra incendios.

La ventilación natural o forzosa estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. Dispondrá de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes.

Las licencias que comporten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no este cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe Municipal, la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrán este uso de carácter provisional y no habrá de cesar la explotación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de 3 metros de ancho o claramente inaccesible al vehículo, o la dimensión al frente de fachada sea menor a 7 metros, podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en el interior de la parcela.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no eximirá a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

ART. 8.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

8.9.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños.

Categoría 1^a. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 2^a. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3^a. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección.

Categoría 4^a. Franjas de protección de vías de comunicación, rodada y ferroviaria, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5^a. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

8.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kiosco de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en el presentes Plan de Ordenación Municipal, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como asimismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 8.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

8.10.1. Definición y Categorías.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como asimismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

ART. 8.11. USO DE RED VIARIA.

8.11.1. Definición y categorías.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peonal o viaria que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como urbanizable, como asimismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

8.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente del presente Plan de Ordenación Municipal, y en el suelo rústico a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 250 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 230 cm en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm. 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán plazas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondientes a este uso se estará a lo dispuesto en la Clase de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

ART. 8.12. USO AGROPECUARIO.

8.12.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- **Categoría 1^a.** Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- **Categoría 2^a.** Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- **Categoría 3^a.** Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- **Categoría 4^a.** Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

8.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les serán de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén, comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o rústico, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 9.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce en suelo urbano y, en su caso, en suelo urbanizable y rústico, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En la zona de suelo urbano de Casco Histórico y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan, y, en su defecto, aquellas que a juicio del órgano competente en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona ordenanza para aquellas variables como la ocupación, altura, fondo, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el de aplicación.

ART. 9.2. TIPO DE OBRAS.

El Plan de Ordenación Municipal considera los siguientes tipos de obras:

- 9.2.1 Mantenimiento.**
- 9.2.2 Consolidación.**
- 9.2.3 Recuperación.**
- 9.2.4 Acondicionamiento.**
- 9.2.5 Reestructuración.**
- 9.2.6 Ampliación.**
- 9.2.7 Demolición.**

Todas ellas según se definen en el Art. 4.4.

9.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de ordenanza y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

ART. 9.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

9.3.1 Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas por el Plan de Ordenación Municipal a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del mismo.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Actuación: Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.
- Polígono de ejecución. Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano pueda delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable, tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.
- Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de coste del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector (de suelo urbanizable). Ámbito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

9.3.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de

edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo se define en los términos previstos en la Legislación Urbanística.

9.3.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontada del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

ART. 9.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

9.4.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas definidas por los Planos de Ordenación que forman parte del Plan de Ordenación Municipal, o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen. Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios libres de uso público.

B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

9.4.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

9.4.3. Parcela edificable, Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan de Ordenación Municipal y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal.

C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la Legislación Urbanística, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por este Plan de Ordenación Municipal, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa asimismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

La parcelación en estas condiciones tendrá que establecerse en ámbitos territoriales continuos.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% de la superficie de parcela mínima de la Zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para alguna área en este Plan de Ordenación Municipal.

9.4.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

9.4.5. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

9.4.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerando ello en el punto más desfavorable por manzanas.

9.4.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la superficie de la finca.

9.4.8. Espacios libres privados.

Se consideran como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.

9.4.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

9.4.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios:

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

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

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

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

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

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

9.4.11. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

9.4.12. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de Planeamiento que se redacten en desarrollo del citado Plan, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias

retranqueadas de la alineación oficial con fuerte pendiente en el terreno en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 9.5. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 9.6. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

9.6.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

9.6.2. Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

9.6.3. Área de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

9.6.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

9.6.5. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

9.6.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal, o de los planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 9.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

9.7.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan de Ordenación Municipal a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por el Plan de Ordenación Municipal.

9.7.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan de Ordenación Municipal, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A. A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B. Computará asimismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

C. La edificación bajo cubierta no computará si cumple las condiciones que se exponen en el siguiente punto 9.8.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

9.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable. En esta ocupación se comprenderá todo tipo de edificación que se levante en la parcela.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela edificable, expresándose en metros cuadrados.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

La ocupación en posición bajo rasante podrá regularse específicamente en cada ordenanza. Si no se fijase específicamente se entenderá que la máxima ocupación bajo rasante será la misma que en posición sobre rasante, en los términos previstos en los párrafos precedentes.

9.7.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por el Plan de Ordenación Municipal a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

ART. 9.8. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

9.8.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C. Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D.- Edificación agrupada.

Construcción que posee las caras laterales de la edificación sobre los linderos, de forma que yuxtapone con las colindantes formando un conjunto edificado. Da lugar a tipologías residenciales unifamiliares en hilera, y a las concentradas definidas en el apartado 9.4.3. Parcela edificable. En estos casos no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente superior a 50 metros de longitud continua.

E. Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

9.8.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial en el plano de fachada y en el plano de fondo máximo de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En la edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre el 0% y el 8% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre el 8% y el 18%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase el 18% esta comprobación se efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será asimismo restrictiva y limitada en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente. En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

9.8.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determina el presente Plan de Ordenación Municipal según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación. La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

9.8.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de este Plan de Ordenación Municipal se consideran las siguientes plantas:

Plantas sobre rasante.

A) Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,25 m. Su altura libre no será inferior a 280 cm ni superior a 400 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm en las áreas unifamiliares.

B) Plantas altas o planta tipo: Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja. Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

C) Bajo cubierta o planta bajo cubierta o sobrado: Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta. Se computará como planta sobre rasante si la altura libre medida en la línea de fachada es superior a 1,25 metros.

Plantas bajo rasante.

A) Semisótano: Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos aquellos puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros y menos de un metro con veinticinco centímetros. Por

encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante. Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

B) Sótano: Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación. Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

9.8.5 Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas del 30% y máximas del 50%. Esta pendiente, y por tanto, la cubierta, tendrá su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de las plantas de piso.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de vivero, de almacenaje, trastero, etc.. En caso de que el uso sea vivero la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h m² °C. (0,6 w/m² °C) y tener una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

Los huecos de estas cámaras no podrán ocupar más de un 25% de la superficie en planta de la cubierta, y cada hueco no podrá tener una anchura mayor de 1,20 metros.

9.8.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada. No obstante para, cada zona, la correspondiente Ordenanza podrá fijar las Condiciones específicas de estos elementos.

9.8.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones,

deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por pintado y enfoscado en tonos concordantes con el entorno.

El uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

9.8.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a dos (2) metros. Entre 3 y 6 metros se permiten con ancho menor de 0,40 metros.

En calles de ancho mayor o igual a seis metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,50 metros. En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros. El espesor máximo del suelo del cuerpo saliente será de 12 cm, incluyendo pavimento y no podrá definirse constructivamente como prolongación del forjado.

9.8.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

A. Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrá sobresalir en máximo de 0,05 metros respecto de la línea de fachada.

B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tenga una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente y siempre que no indiquen lo contrario las ordenanzas particulares de cada zona.

C. Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. Ello siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de cada zona.

9.8.10. Entrantes en líneas de fachadas.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Se admitirán cuando así lo autoricen las ordenanzas particulares de cada zona.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: No se autorizan.

9.8.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficies de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

- La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

A. Patios de viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3, con un mínimo de 3,00 m.

B. Patios con otras tipologías edificatorias: Las distancias mínimas se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio.

A. Piezas habitables. $H/3 > 3$ m.

B. Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos $H/5 > 2,50$ m.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

9.8.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, si las hojas debieran abrir hacia afuera en cumplimiento de la Normativa de Protección Contra Incendios, deberá quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle. En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9.8.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0.80 metros en viviendas unifamiliares, 1,00 metros en edificios de viviendas (multifamiliares), y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja). La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$\begin{aligned} 0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.} \\ 0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.} \end{aligned}$$

La longitud máxima de un tramo de escalera será la determinada por 18 tabicas.

9.8.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán enfocarse en sus caras exteriores y tratarse mediante, la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con piedra natural, chapado o fábrica de ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta en las edificaciones de polígonos industriales.

C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberá cumplir:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse en una parte opaca, a base de fábrica, etc., con una altura máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada. En el Casco Histórico la parte opaca tendrá un mínimo de 2,00 metros y un máximo de 4.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

9.8.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentran en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de una materia impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

9.8.16. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

9.8.17. Humos, olores y residuos.

Ninguna actividad productiva o residencial, o servicio de esparcimiento, ni cualquier otra, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar comunitaria y productiva, produciéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo concedido no se subsana el impacto denunciado, podrá proceder a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

9.8.18. Ruidos.

En el desempeño de cualquier actividad se cuidará que no se transmitan a las viviendas próximas ruidos de mayor nivel de 50 Db durante el día y 35 Db durante la noche, de 23 a 8 horas de la mañana. Esta medición se realizará en dos días distintos y para cada uno de los períodos por técnicos acreditados que expedirán el certificado correspondiente.

9.8.19. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

9.8.20. Condiciones especiales para las construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales, cobertizos de obra, cantería, camping, venta de caravanas y material de camping, tentaderos, circos, etc. exposición de productos de tamaño y características que sean claramente perceptibles en el suelo urbano, y rústico, cuya permanencia rebase tres meses de plazo, deberán ser objeto de licencia de obra o instalaciones provisionales en la que se adjunte un informe del carácter de actividad de que se trate, justificando la solución funcional y sus condiciones higiénicas y condiciones de protección del medio, que comprenda también un programa detallado y completo de la duración del plazo de su actividad. Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, que estará condicionada al desmontado de la instalación, exposiciones, etc. una vez transcurrido el plazo concedido.

Dicho plazo podrá imponer condiciones adicionales que garanticen la regeneración del medio durante la instalación o una vez desmontada esta.

Las construcciones provisionales de usos público que tengan afluencia de público deberán ser informadas por el técnico municipal previamente a su apertura.

CAPITULO 10.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

10.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 10.5 de este Capítulo.

10.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en este Plan de Ordenación Municipal y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de este Plan de Ordenación Municipal el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo Rústico.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 10.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrá en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

10.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo)	1,00 m.
Vías peatonales exclusivas	3,50 m.
Máx. pendiente	8%.
Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m.
Máx. pendiente	12%.
Vías principales distribuidoras	12-15 m.
Máx. pendiente	10%.
Vías en áreas industriales	12-18 m.
Máx. pendiente	7,5%.
Vías de ronda y accesos	16-20 m.
Máx. pendiente	7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

10.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan de Ordenación Municipal, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a una mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

10.2.3. Materiales y tratamientos.

A. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por canalización central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporte, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación a la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquinados de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé, como resultado, un suelo antideslizante.

B. Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltables excepto en el Casto Antigo donde se tratarán al mismo nivel. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar se marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurran por el acerado anejo a la red viaria. En todo momento se estará a lo establecido en la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos de espacios adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y los salientes de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Se admite la evacuación superficial de aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

10.2.4. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

10.2.5- Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

10.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán subterráneas o bien podrán ir empotradas en las fachadas si no pudieran ir subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

10.2.7 Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,50 metros.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de una metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 10.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

10.3.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal.

10.3.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

10.3.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

10.3.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponer de alcorques, el volumen de excavación no será inferior a un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

10.3.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

10.3.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 10.6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

10.3.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda Pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, la sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 10.4. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponer de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales como complemento de la NBECPI "Norma Básica de Protección contra Incendios" y R.T.2 ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" (CEPREVEN).

ART. 10.5. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 10.6 y las que a continuación se detallan:

10.5.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

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

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

10.5.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

10.5.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en planos topográficos de estado actual que aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 10.6. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

10.6.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA DE NIVELES DE ILUMINACION

TIPO DE CALLE	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD Media	LAMPARA (1) Recom.
Calles principales	12-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. / V.M.C.C.

1) En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de vapor de mercurio de color corregido con carácter general.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off". Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En las calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

10.6.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Nº DE ACOMETIDAS O PARCELAS CONECTADAS	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	
	SECTOR RESIDENCIAL	SECTOR INDUSTRIAL O AGROPECUARIO
1	1	1
2	0,95	1
3	0,90	0,95
4	0,85	0,95
5	0,80	0,90
6	0,75	0,90
7	0,70	0,85
8 o más	0,70	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

10.6.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de Junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua concertados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tal como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre público, debiendo en todo caso disponer del sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejo deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

10.6.4. Red de distribución de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En

el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día a los que le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

10.6.5. Red de evacuación y saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibro centrifugado o vibro prensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no concertados a la red municipal, salvo en los casos previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

En Suelo Rústico la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

10.6.6. Dimensionado de firmes (S. Urbano y Urbanizable).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que recogen se recogen en el cuadro siguiente:

(2) Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja tensión de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

TABLA DE SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES

	Flexible cm.	Mixtos cm.	Rígidos cm.	Por elementos cm.	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 D-12/S-20 7 G-20 20 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 20 H-175 15 Z.N.	23 H-275 15 G.C. 15 Z.N.	12 A.P./B.H. 3 A.M. 12 H-175 15 Z.N.	Trafico > de 50 vehiculos de seis ruedas al día.
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 4 G-20 20 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 15 H-175 15 Z.N.	20 H-275 15 Z.N.	10 A.P./B.H. 3 A.M. 10 H-175 15 Z.N.	Trafico < 50 vehiculos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 15 Z.A. 20 Z.N.	4 D-12/S-20 10 H-175 15 Z.N.	16 H-275 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES/SENDAS PEATONALES ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-275	6 A.P./B.H. 3 A.M. 15 Z.A.	En aceras: 2cm L.H. 3cm M.C. 15 cm. H-125

D-12	Mezcla bituminosa en caliente	H-120	Hormigón Rck=275 Kg/cm2	L.H.	Loseta hidraulica
S-20	Mezcla bituminosa en caliente	h-175	Hormigón Rck= 175 Kg/cm2	M.C.	Mortero cemento 1:8
G-20	Mezcla bituminosa en caliente	G.C.	Grava-cemento	H-125	HormigónRck=125Kg/cm2
Z.A.	Zahorra artificial	A.P.	Adoquin prefabricado		
Z.N.	Zahorra natural	B.H.	Bloque de hormigón		
		A.M.	Arena de miga		

CAPITULO 11.- ORDENANZAS.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1. Regulación.

Las ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Condiciones generales las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

11.0.2. Régimen de compatibilidad.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en el presente Plan de Ordenación Municipal y en especial con las Disposiciones Transitorias finales del presente documento.

11.0.3. Zonas de ordenación.

En su conjunto el Plan de Ordenación Municipal define zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo.

El listado de las mismas es el siguiente:

- 01.** Casco antiguo.
- 02.** Edificación residencial unifamiliar.
- 03.** Edificación industrial y de almacén.
- 04.** Equipamiento comunitario.
- 05.** Espacios libres y zonas verdes.
- 06.** Servicios urbanos e infraestructuras.
- 07.** Red viaria.

11.0.4. Edificabilidad bajo rasante.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas.

11.0.5. Edificabilidad sobre rasante.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de edificabilidad máxima con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales, secundarios o auxiliares.

11.0.6. Edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos prevalecerá la normativa del Catálogo sobre la ordenanza de aplicación del presente Capítulo.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.1. ORDENANZA 01. CASCO ANTIGUO.

11.1.1 Definición.

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo urbano tradicional originario de los municipios. El ámbito de aplicación comprende áreas homogéneas con un fuerte carácter histórico.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es la recuperación y protección de los valores tipológicos de las edificaciones existentes, y el control de los nuevos procesos constructivos en suelos vacantes, y también de las reformas y acondicionamiento de las viejas viviendas para adaptarlas a las nuevas exigencias de habitabilidad y confort.

La estructura de la propiedad está muy dividida y es de forma irregular. La edificación se alinea a vial y a los linderos siendo la altura predominante DOS plantas y espacio bajo cubierta.

11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente ordenanza se establece un único grado.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La Tipología edificatoria permitida es la edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las edificaciones que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

No obstante lo anterior, en base a circunstancias especiales en esta zona, se podrá permitir disposiciones de los volúmenes edificables retranqueados de la alineación oficial con objeto de mantener un jardín anterior existente, la mejora de la visibilidad en el viario, y cualquier otra circunstancia que se justifique debidamente por la composición general estética del tramo de calle en que se ubique, con la condición de respetar los ritmos de fachada, no dejar medianerías vistas, no superar el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida, y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen en su tratamiento constructivo con las fachadas colindantes, repitiendo los materiales de acabado y las coloraciones de fachada. Esta justificación será apreciada por la Corporación con el informe favorable de los Servicios Técnicos y se aplicará a la presentación de los proyectos de edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento en cualquiera de los supuestos de aplicación de esta condición, la presentación previa de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifiquen la solución para su tramitación

mediante la correspondiente Información Pública. El retranqueo de esta alineación lo determinará para cada uno de estos casos, de forma específica, el Ayuntamiento.

11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las Condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Superficie mínima: 80 m².

Frente mínimo: 5,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5,00 metros de diámetro.

11.1.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta ordenanza como la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de altura máxima, número máximo de plantas autorizadas y fondo máximo edificable.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para son los siguientes:

Altura máxima de la edificación: 7,50 metros (Siete metros y cincuenta centímetros).

Número máximo de plantas: Dos (2) + Bajo cubierta.

Fondo máximo edificable: Veinte metros (20).

En calles o plazas con ancho superior o igual a 6 metros, se permitirán 8,50 m., de altura máxima o tres plantas, no autorizándose planta bajo cubierta, siempre y cuando por la altura media de las edificaciones existentes en el tramo, por nuevas alineaciones o por la altura de los edificios colindantes se considere, por el Ayuntamiento, que armonizan las tipologías y no se producen variaciones bruscas en el conjunto escénico de la calle.

Esta altura superior permitida se mantendrá en los casos de esquina a calles de ancho inferior en una longitud máxima de 12 m. a partir de esta distancia a la altura menor correspondiente a esta calle y manteniendo en esta vuelta la altura menor hasta un fondo de 12 m. a partir del cual se mantiene una altura del fondo de la calle mayor.

En todas las calles con pendientes superiores al 15% se permitirá que la altura máxima sea de 8 m., en el punto más desfavorable, con el fin de permitir ritmos de fachada similares a los existentes en el resto del núcleo central.

En los patios abiertos interiores, se permitirán construcciones auxiliares destinadas a almacenes agrícolas, siempre que no se ocupe más de un 50% del solar no ocupado por la edificación principal, y tendrán una altura máxima de 1 planta o 4 m., con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones situadas en el lindero, enfoscándolas y pintándolas debidamente por el exterior respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas de la zona.

Cuerpos volados:

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados o miradores, salvo que existan de antiguo en el tramo de la calle o en el edificio que se renueve.

Los cuerpos volados cerrados que se permitan tendrán una altura igual que en la edificación antigua y si no hubiesen existido y se permitiesen por existir otros en el tramo de calle, se sujetarán a las condiciones del resto de los cuerpos volados que se regulan en esta Ordenanza y a las Condiciones Generales de la Edificación.

Los balcones y terrazas no sobrepasarán en vuelo el 5% del ancho de la calle, y en ningún caso podrán sobrepasar el ancho de la acera.

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establece las siguientes:

- Alineaciones oficiales:

Son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales:

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación, sin perjuicio de lo definido en el punto 11.1.3. anterior.

- Retranqueo a linderos laterales y fondo:

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la línea de edificación con los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas, sin perjuicio de lo definido en el punto 11.1.3 anterior. En todo caso deberá cumplirse lo establecido para las condiciones de Ocupación así como con las Condiciones Generales de la Edificación.

11.1.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación en todo el ámbito los siguientes:

Uso principal: Uso Residencial en todas sus clases y categorías. El uso residencial esta condicionado a que se pueda desarrollar en la parcela un programa mínimo de vivienda.

Usos complementarios: Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja y primera, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, salvo en categorías 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria ordinaria y talleres en categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clases Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.1.8. Condiciones Estéticas:

A. CUBIERTAS.

1.- FORMA:

- Las cubiertas serán inclinadas. Se prohíben las planas excepto un 20 % de la superficie de cubierta siempre que queden ocultas en la vertiente de la cubierta.
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 25% y 40% (15° - 23°).
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas en cuya intersección formarán alero. Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Salto de altura en los faldones.
 - Cubiertas con cambios de pendientes, o con pendientes distintas en los distintos faldones.
 - Dientes de sierra.
 - Cubiertas planas mayores del 20% de la superficie.

2.- HUECOS:

Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas con las siguientes condiciones:

- Se autorizan las buhardillas y troneras, o huecos en el mismo faldón.
- La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

3.- ALEROS O CORNISAS:

Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido. Soluciones tradicionales:

- Piedra volada.
- Vuelo de hiladas de teja.
- Con canecillos de madera o con la prolongación de los parecillos.
- Con bloque de piedra al modo tradicional.
- La dimensión máxima del alero de faldón será de 65 cm.
- En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cm. como máximo más el grueso de los canes viguetas o pares.
- Vuelo de ladrillos.

4.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

El material de terminación será preferiblemente la teja del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.

Los aleros serán de madera o con pares de canes de acero u hormigón pintado en marrón, o bien en teja.

Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos.
- Recubrimiento metálicos brillantes.
- Teja negra o pizarra.

B. FACHADAS

1.- COMPOSICION

La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, deberá adaptarse a una composición:

- Simétrica.
- Sensiblemente simétrica.
- Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular.

La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.

Las fachadas serán planas. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a estas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos. En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto de toda la fachada.

La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro o vistas si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 metros desde la rasante de la calle.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opacos.
- Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
- Retranqueos parciales.
- Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.
- Porches y escaleras vistas al exterior.
- Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta o bajos sin proyectar.

2.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales. Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Las bajantes y canalones serán de cinc, cobre o chapa metálica galvanizada, se prohíbe el fibrocemento y el P.V.C. en su color.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.

- Terrazo en fachada o zócalos.

C. HUECOS

1.- COMPOSICION EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional, pudiendo ser horizontales en la planta sótano y bajo cubierta. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 centímetros.

Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical. Cada balcón abarcará un sólo hueco salvo los existentes que prevalecerán.

El vuelo máximo será de 40 cm. Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cm. Asimismo, y también de modo excepcional podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias. La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm. si es de fábrica y revoco y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.

Las puertas de acceso a los edificios tendrá asimismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes) o como proyecto de nueva planta.

Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:

- Proporción horizontal de huecos excepto en las situaciones definidas con anterioridad.
- Huecos tipo bandera.
- Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
- Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

2.- DINTELES Y RECERCADOS DE HUECOS

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes: - Con jambas, dintel y vierteaguas o peana preferiblemente en piedra, ladrillo o revocados.

3.- CARPINTERIAS.

Todas las carpinterías serán preferiblemente de una o más hojas, abatibles o basculantes. Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.

Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

4. PROTECCIONES Y REJAS.

Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas. La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda. Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.

Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

- Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
- Composiciones horizontales.
- Formas curvas o diagonales en la composición excepto las soluciones tradicionales.

5.- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES.

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

a) Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio.

- Piedra Caliza.
- Ladrillo visto.
- Recercado de revoco o enfoscado pintado.

b) Carpinterías:

Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

Se permiten de los siguientes materiales:

- Madera.
- P.V.C.
- Aluminio lacado.
- Hierro de perfil grueso laminado en frío.

Se permiten todos los colores en gamas oscuras, excepto el negro, siempre que sean unitarios en todo el edificio.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

c) Protecciones:

Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio. Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio y sean adecuados a la morfología que se elige.

Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:

- Para barandillas, madera y el hierro forjado.
- Para rejas, el hierro forjado.
- Para persianas, la madera y el P.V.C.
- Para contraventanas, la madera y la chapa metálica.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
- Aluminio en cualquier acabado.
- Cristal o similar para barandillas.

d) Cerramiento de muros y vallas.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada.

A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones brillantes.

e) Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.

1.- TOLDOS: Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja. Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana que pertenece, sea igual o superior a 6 m. El vuelo máximo será de 1.80m. La altura mínima desde el punto más bajo será 2.00 m. o podrá ser mayor si por requerimientos del tráfico el Ayuntamiento así lo determina y la anchura máxima será la de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo. Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
- Los toldos con nervaduras intermedias

2.- MARQUESINAS: Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiéndose por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales. El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteraciones sustanciales del edificio y preferiblemente metálicas.

3.- PLACAS: Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán preferentemente sobre los huecos de planta baja. No podrán ser piezas luminosas en masa: la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón. El material preferente será cerámica decorada, madera tallada o hierro forjado. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

4.- ELEMENTOS SOBRE CUBIERTAS: Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos oscuros.

Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

11.1.9. Otras condiciones.

Los cerramientos de parcela no tendrán una altura mayor de 2,50 metros ni menor de 1,00 metro debiendo construirse con materiales opacos (mampostería, ladrillo enfoscado...).

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

ART. 11.2. ORDENANZA 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

11.2.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano. Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espacio bajo cubierta. La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

11.2.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- **Grado 1º:** Residencial unifamiliar de media densidad.
- **Grado 2º:** Residencial unifamiliar de baja densidad.

11.2.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado Tipologías.

1º Aislada, pareada o en hilera.

2º Aislada y pareada.

La tipología de edificación será abierta y agrupada, pudiéndose realizar soluciones aisladas siempre y cuando se comprometa el solicitante a tratar como fachada la futura medianería colindante, y lo estime oportuno el Ayuntamiento a la vista del conjunto urbano que se conforme.

11.2.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

Grado 1º. Superficie mínima 200 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 500 m².

Frente mínimo: 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para los grados 1º y 2º se estará a lo previsto en la norma 9.2.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas / viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada. Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de actuación, o en su caso sectores de suelo urbanizable, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

Cuando se trate de parcelaciones para la realización de Viviendas Protegidas de Promoción Pública se permitirá parcelaciones con superficie mínima de 120 m² en ambos grados, manteniendo el resto de condiciones de volumen

11.2.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,25 m²/m². Altura máxima de la edificación: 7,50 metros. Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 2º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 m²/m². Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (bajo + primera)

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.2.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.2.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

Grado 1º: 3,00 metros.

Grado 2º: 3,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir reducciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada.

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

Grado 1º: 0,00 metros.

Grado 2º: 3,00 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- **Grado 1º:** 80%.
- **Grado 2º:** 65%.

11.2.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

USO PRINCIPAL: Uso Residencial, en su Clase Vivienda en Categoría

1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo. En categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m² de superficie.

USOS COMPLEMENTARIOS: Uso Terciario Comercial en su Clase Comercio, Categoría 1ª y 2ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m² de superficie, y en clase Centros de Reunión, en categoría 9ª, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m².

Uso Terciario Oficinas: en Clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m² de superficie.

Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Infraestructuras Básicas.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal. En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilen entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón. Debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojizos o terrosos.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

11.2.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

Para el caso de Vivienda de Promoción Pública la reserva de aparcamiento se someterá a la normativa específica del concurso.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá mediante malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.3. ORDENANZA 03. EDIFICACION INDUSTRIAL Y DE ALMACEN.

11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes. Las tipologías edificatorias son aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que asientan las instalaciones.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen dos grados:

- **Grado 1º:** Industria y almacén en general.
- **Grado 2º:** Industria y almacén de carácter agropecuario.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son las siguientes:

Grado Tipologías

1º Aislada, adosada o en hilera.

2º Aislada, adosada o en hilera.

11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1º. Superficie mínima 200 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima 500 m².

Frente mínimo 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10 metros de diámetro.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

Grado 1º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,50 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

Grado 2º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

11.3.6. Condiciones de posición.

- **Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- **Retranqueos a alineaciones oficiales:** No se establece un retranqueo mínimo para ninguno de los grados pudiendo alinearse la edificación a vial.

- **Retranqueos a linderos laterales y fondos:**

Grado 1º y 2º : El retranqueo mínimo será de 3 metros. Si se diese el caso de tipología adosada con proyecto único o mediante acuerdo entre propiedades colindantes el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Se adoptarán los siguientes valores máximos:

Grado 1º: 100%.

Grado 2º: 80%.

11.3.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación los siguientes:

USO PRINCIPAL:

Grado 1º: 0: Uso Industrial, en todas sus clases y categorías, excluida la Clase Extractiva categoría 6ª sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias peligrosas.

Grado 2º : Uso Industrial, en la clase Industrial Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª y 2ª, en la clase Industria Agropecuaria, categoría 5ª y en la clase Almacenamiento Categoría 7ª, 8ª, 9ª y 10ª y en la categoría 11ª siempre que sean actividades compatibles o tolerables con el uso residencial y sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Uso Agropecuario en las categorías 1ª y 2ª, siempre que sean actividades compatibles o tolerables con el uso residencial y sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Residencial en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y 125,00 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones en GRADO 1º.

Uso Terciario Comercial, en todas sus clases y categorías en los GRADO 1º y los compatibles con el uso agropecuario en grado 2º .

Uso Agropecuario en sus clases 1ª y 2ª en GRADO 1º.

Uso Terciario Oficinas en Clase Oficinas en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por ese concepto.

Uso Dotacional en cualquier clase y Categoría siempre que sea de dominio y uso público.

Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso industrial así como el espacio suficiente para carga y descarga. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria, y deberá ajardinarse y/o arbolarse en lo que no se destine a aparcamiento, viario interior o zonas de carga y descarga.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Discrecionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas que la permitida para aquellos elementos que sean necesarios para el funcionamiento de la industria, y siempre que esté perfectamente justificado.

ART. 11.4. ORDENANZA 04. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

11.4.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación y equipamientos de todo tipo del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.4.2. Ambito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el presente Plan de Ordenación Municipal, la presente Ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación. Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas en los planos de ordenación relativos a la calificación y situadas fuera del entorno del ámbito definido por la Edificación Cerrada, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluyan, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior al presente Plan de Ordenación Municipal que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será el definido en los planos de ordenación y en caso de modificación se estará a lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo normativo.

11.4.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta Ordenanza, serán todas las permitidas en las Normas Generales para los equipamientos existentes. Para los de nueva implantación las tipologías serán aisladas o pareadas.

11.4.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

De cualquier manera, de toda parcelación o segregación de una finca adscrita a esta zona urbanística no se deducirá ninguna fracción con menos de 500 metros cuadrados de superficie y con un frente mínimo de 15,00 metros.

11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por los siguientes parámetros:

- **Edificabilidad máxima sobre parcela neta:** 0,75 m²/m².
- **Altura máxima de la edificación:** 7,50 metros.
- **Número máximo de plantas:** Dos (2) plantas (baja más primera).

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo

informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarlo con carácter excepcional.

11.4.6. Condiciones de posición.

- **Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- **Retranqueos a alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.
- **Retranqueo a linderos laterales y fondo:** Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.
- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Se establece en el 75%.

11.4.7. Condiciones de uso.

Uso principal: Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios. Uso Residencial, en Clave Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Industrial en clase Almacenamiento categoría 7ª y en clase Garaje aparcamiento categoría 11ª ambas en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Uso Infraestructuras Básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas para cada una de las zonas de ordenación que estén incluidas.

Las instalaciones de equipamientos que queden en los márgenes o incluidas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Ordenanza 01 y 02 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. A las instalaciones de equipamiento situadas en los ámbitos territoriales correspondientes a las Ordenanzas 01 y 02 podrá eximirse de este requisito si existen impedimentos técnicos que dificulten la realización de esta reserva.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

ART. 11.5. ORDENANZA 05. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.5.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

11.5.2. Grados.

Comprenderán los siguientes tipos según el ámbito en el que se sitúan:

Grado 1º: Zonas ajardinadas y Areas de juegos infantiles. Dominio y uso público.

Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

Grado 3º: Espacios libres privados. (P).

Todos los ámbitos definidos en planos como espacios libres y zonas verdes serán de carácter público comprendidos en los grados 1º y 2º salvo que en planos se especifiquen como pertenecientes al grado 3º y por tanto de carácter privado.

11.5.3.

Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.5.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie construida y la pendiente máxima de la cubierta del 35% excepto en los espacios para protección de vías de comunicación en los que solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público, kiosco de prensa, y aquellas otras asociadas al viario y a las infraestructuras.

Se permite asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.). En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas. El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros, pudiendo ser menor solo en los casos que se justifiquen debido a imposibilidad física o material.

11.5.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las Edificaciones deberán realizarse a base de materiales tradicionales tales como madera, piedra y cerámica. Se prohíben expresamente los revestimientos o aplacados metálicos, plásticos o de fibrocemento.

El diseño de éstas responderá a las características de las construcciones forestales o rurales debiendo armonizar con el ambiente de naturaleza o del núcleo en el que se integran. Para el ajardinamiento y plantaciones se utilizarán prioritariamente especies autóctonas, además de las que tradicionalmente se han venido incorporando al actual paisaje.

11.5.6. Condiciones de uso.

Usos permitidos: Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en todas sus Clases y Categorías.

Usos complementarios: Uso Terciario Comercial en Clase Comercio, Categoría 1ª en pequeños Kioscos con las condiciones establecidas anteriormente para el Grado 1º.

Uso Dotacional en Clase Deportivo, Categoría 16ª en situación al aire libre para los grados 1º y 3º. Para el grado 2º los únicos usos permitidos serán los de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª.

Uso Red Viaria categoría 1ª y 2ª.

Uso Infraestructuras Básicas en clase 1ª y 2ª.

Usos prohibidos: El resto de usos.

ART. 11.6. ORDENANZA 06. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

11.6.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano. Depuradora, Vertedero, Depósito, Central Telefónica, Central eléctrica, etc.

11.6.2. Condiciones específicas.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.6.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos de Infraestructuras Básicas y los propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.

11.6.4. Condiciones estéticas.

Para todas las instalaciones que se sitúen en el Antiguo serán de aplicación las Condiciones estéticas del ámbito en el que se incluyen.

ART. 11.7. ORDENANZA 07. RED VIARIA.

11.7.1. Definición.

Componen la red viaria todas las áreas adscritas a los espacios públicos que sirven para la conexión mediante el tráfico rodado y/o peatonal así como para zona de aparcamiento. Regula la utilización de los viales y de los espacios públicos adyacentes a los mismos. Estos deberán considerarse zona ajardinada sin que se califiquen legalmente como espacio libre.

11.7.2. Condiciones de volumen.

Podrán permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal. Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correos y kioscos para venta de prensa, lotería,

bebidas etc. Estos kioscos tendrán una superficie construida máxima de 12 m², una altura máxima de 3,00 m. y la pendiente máxima de la cubierta será del 35%. Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

11.7.3. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1^a, Peatonal, como en 2^a, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4^a y en su Clase Jardines en categoría 1^a, asimismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1^a, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. Será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

11.7.4. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

El sistema viario del Casco Antiguo deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ello todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

En el sistema viario del Casco Antiguo preferentemente no se establecerá diferencia de cota entre calzada y acera pudiendo realizarse en el mismo plano (con su correspondiente pendiente de drenaje) pudiendo definir la separación entre ambos mediante diferencia en el cambio de color o textura en el pavimento.

TITULO IV

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 12.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .

ART. 12.1. AMBITO DE APLICACION.

12.1.1 Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que el presente Plan de Ordenación Municipal delimita como aptos para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo. El régimen específico del Suelo Urbanizable viene regulado por la Legislación Urbanística.

12.1.2 División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las fichas correspondientes de este Plan, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 12.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

12.2.1 Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo pudiendo el Ayuntamiento cambiar el sistema, siguiendo el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

12.2.2 Gestión del suelo.

La gestión del suelo urbanizable se llevará a efecto por los procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística, pudiendo gestionarse de forma directa o indirecta.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, el correspondiente Plan Parcial de Ordenación y el Proyecto de Urbanización que se redacten sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, pudiendo eximirse de la redacción del Plan Parcial en aplicación de la Ordenación Detallada establecida en el Plan.

12.2.3 Polígonos de ejecución.

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos o unidades de actuación, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

12.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas generales definidos en el presente Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con los procedimientos establecidos al efecto en la Legislación Urbanística.

12.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Programa de Actuación Urbanizadora, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de ámbito de la unidad de actuación y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

12.2.6 Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Programa de Actuación Urbanizadora.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el determinado por la Legislación del Suelo vigente.

El derecho a edificar vendrá dado por el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable. La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

En Suelo Urbanizable no podrá ejercerse el derecho a edificar en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- A.** Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- B.** Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

12.2.7 Edificación y urbanización simultánea.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrán ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Programa de Actuación Urbanizadora siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C.** Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D.** Que por el estado de realización de las obras urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- E.** Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- F.** Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior y lo previsto en la Legislación Urbanística.

12.2.8 Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en Planes Especiales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en el Suelo Urbanizable, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

12.2.9 Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

ART. 12.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A.** Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en la Legislación Urbanística.
- B.** Costear la ejecución o suplementos de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Programa de Actuación Urbanizadora.
- C.** Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto en el Programa de Actuación Urbanizadora, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda reclamar para sí la obligación de Conservación.
- D.** Efectuar, gratuitamente, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - D.1** Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
 - D.2** Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
 - D.3** Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas y de recreo públicos.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - D.4** El suelo correspondiente al aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración, totalmente urbanizado.
- E.** Cumplir los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y ejecución.
- F.** Edificar los solares resultantes en los plazos que se establecen en la legislación o en el Programa.

ART. 12.4. REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

El régimen de la propiedad del Suelo Urbanizable será el mismo del Suelo Rústico hasta en tanto no sea aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolla; quedan por tanto prohibidas las parcelaciones urbanísticas hasta ese momento. Solo podrán edificarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajustan a la Normativa elaborada por la Consejería de Agricultura.

Podrán edificarse así mismo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Estos tipos de construcción podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento y no generarán incremento alguno del valor inicial de los terrenos ni podrá ser objeto de indemnización alguna en el caso de que el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora motive su demolición o traslado.

ART. 12.5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA POR CONCESION A UN AGENTE URBANIZADOR.

12.5.1. Agente Urbanizador.

Se entenderá por Agente Urbanizador de un Programa de Actuación Urbanizadora a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe cumplir el Agente Urbanizador, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan de acuerdo a la Legislación Urbanística.

12.5.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos, se constituirán por éste las garantías previstas en la Legislación Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan de acuerdo a la mencionada Ley.

12.5.3.- Plazos.

Los plazos para la iniciación, desarrollo y conclusión de la gestión de un sector de suelo urbanizable se regulará de acuerdo con la Legislación Urbanística y de las necesidades de suelo que el Ayuntamiento estime necesarias en cada momento.

12.5.4. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Agente Urbanizador de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración para la adopción de alguna de las medidas contenidas en la Legislación Urbanística:

ART. 12.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

12.6.1.

En el documento de Anexos Normativos que forma parte integrante del presente Plan de Ordenación Municipal se describen, en Fichas Unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondientes planos de ordenación.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas, coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

12.6.2

Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a la delimitación de los mismos, localización de accesos, cesiones, equipamientos y ubicación y sección del viario estructurante. Las determinaciones sobre localización de viario interior son indicativas. Los viarios interiores deberán tener como mínimo las características que se incluyen en el presente Plan de Ordenación Municipal.

12.6.3

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación permitida sobre rasante.

12.6.4

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

12.6.5.

Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales del presente Plan de Ordenación Municipal. La edificabilidad señalada en las siguientes fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector por todo concepto para los usos lucrativos, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha.

La ordenación detallada incluida, en su caso, en los Planos de Ordenación, se establece a los efectos del procedimiento de omisión del Plan Parcial, según se establece en la Legislación Urbanística, siendo vinculante en ese caso, y quedando sin efecto los coeficientes de densidad, edificabilidad y aprovechamiento definidos en las fichas. En el caso de tramitación de nuevo Plan Parcial, la ordenación detallada incluida en los planos de ordenación, tendrá el carácter de orientativa, siendo vinculantes todos los coeficientes definidos en las correspondientes fichas.

ART. 12.7. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Los coeficientes adoptados en el presente Plan de Ordenación Municipal para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable previstos son los que a continuación se describen.

RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar 1,00
RESIDENCIAL. Vivienda de Promoción Pública 0,80
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS 0,70
DOTACIONAL PRIVADO 0,50
INDUSTRIAL 1,00

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación del Plan de Ordenación Municipal.

TITULO ULTIMO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.

Las disposiciones sobre usos contenidos en la presente Normativa Urbanística no impedirán la implantación de dichos usos en los edificios construidos o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan de Ordenación Municipal.

SEGUNDA.

En los supuestos de edificaciones en situación de "fuera de ordenación" construidas y con usos suprimidos o modificados por el presente Plan de Ordenación Municipal que se hubieran instalado en el término municipal, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones del Planeamiento anterior. En todo caso se adaptarán las condiciones de utilización a las medidas correctoras que fueran pertinentes.

TERCERA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal estuviesen definitivamente aprobadas o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas de acuerdo con la legislación urbanística.
Guadalajara, junio de 2000.

EL EQUIPO REDACTOR
INGENyA S.L.
Fdo.: Felix Herranz García.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

ANEXO Nº 1.- FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

1.1.- OBJETO.

A continuación se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Actuación en suelo urbano delimitadas por el presente Plan de Ordenación Municipal cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la Calificación del Suelo.

En general, para todas las unidades delimitadas, se exigirá para su desarrollo urbanístico la previa redacción de un Estudio de Detalle con el objetivo de definir alineaciones y rasantes interiores del ámbito que se trate, y para ordenar los volúmenes edificables, salvo que en la correspondiente ficha se indique en contrario.

En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación de que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros (25 cm) para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere.

Asimismo, y con el objeto de controlar el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible la redacción de un Estudio de Parcelación en cada una de ellas que tengan carácter residencial.

1.2.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

Si no se especificase en contrario en las fichas particulares de cada Unidad de Actuación, los plazos para acometer su desarrollo urbanístico serán los establecidos con carácter general en la legislación urbanística.

1.3.- FICHAS DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

A continuación se adjuntan las fichas de las Unidades de Actuación que definen el presente Plan de Ordenación Municipal con las condiciones específicas a que habrán de ajustarse. Tanto la superficie bruta como asimismo las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria, en caso de señalarse, para dotaciones previstas en cada ficha se ha de entender como aproximada, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinan en los correspondientes planos de ordenación. Cada Unidad de Actuación constituye un Área de Reparto.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 1 / AR-U1
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	33.341 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 2 / AR-U2
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	33.080 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	5 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 3 / AR-U3
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	10.604 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha

APROVECHAMIENTO TIPO0,40 m² u.a./m² s.**ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**DENOMINACIÓN**

U.A.– 4 / AR-U4

SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA15.433 m².**DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA**

25 Viv/Ha

APROVECHAMIENTO TIPO0,40 m² u.a./m² s.**ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 5 / AR-U5
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	26.923 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 6 / AR-U6
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	33.423 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 7 / AR-U7
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	28.242 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 8 / AR-U8
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	48.693 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	U.A.– 9 / AR-U9
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	28.935 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Grado 1º y 2º y el resto de las definidas en los Planos de Ordenación.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido en la Legislación Urbanística.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación. Todos los ámbitos de equipamientos, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en la Unidad de Ejecución tienen la consideración de Sistemas Locales.

ANEXO Nº 2.- FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR. -1 / AR-1
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	92.900 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	20 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 0,4 m2/m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Ordenanza 02. Edif. Residencial Unifamiliar Grados 1º y 2º. Ordenanza 04. Equipamiento comunitario. Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes. Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR-2 / AR-2
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	98.000 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	20 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 0,4 m2/m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN Ordenanza 02. Edif. Residencial Unifamiliar Grados 1º y 2º.
Ordenanza 04. Equipamiento comunitario.
Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes.
Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR-3 / AR-3
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	810.500 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	20 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 0,4 m2/m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN Ordenanza 02. Edif. Residencial Unifamiliar Grados 1º y 2º.
Ordenanza 04. Equipamiento comunitario.
Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes.
Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR-4 / AR-4
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	555.900 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. INDUSTRIAL Y ALMACEN 0,6 m2/m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,60 m ² u.a./m ² s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Ordenanza 03. Edificación industrial y de Almacén Grados 1º. Ordenanza 04. Equipamiento comunitario. Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes. Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecida por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR-5 / AR-5
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	141.700 m2.
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	0 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. INDUSTRIAL Y ALMACEN 0,6 m2/m2.

APROVECHAMIENTO TIPO0,60 m² u.a./m² s..

ORDENANZAS DE APLICACIÓN Ordenanza 03. Edificación industrial y de Almacén Grados 2º.
Ordenanza 04. Equipamiento comunitario.
Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes.
Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecida por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN	SECTOR. -6 / AR-6
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	98.500 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	20 Viv/Ha.
EDIFICABILIDAD MÁX. SOBRE SUELO BRUTO	Edif. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 0,4 m ² /m ² .
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² u.a./m ² s.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN Ordenanza 02. Edif. Residencial Unifamiliar Grados 1º y 2º.
Ordenanza 04. Equipamiento comunitario.
Ordenanza 05. Espacios Libres y Zonas Verdes.
Ordenanza 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Ordenanza 07. Red viaria.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la legislación.

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tienen la consideración de Sistemas Locales.

OTRAS CONDICIONES

Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.